

Jenna Salimäki

Perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotus

Opas perustajaurakoinnin verotukseen

Opinnäytetyö

Kevät 2017

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Liiketalouden tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Jenna Salimäki

Työn nimi: Perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotus: Opas perustajaurakoinnin verotukseen

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2017

Sivumäärä: 80

Liitteiden lukumäärä: 2

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia toimeksiantajalle, eli Tilitoimisto Oy:lle perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksesta opas tilitoimiston henkilökunnalle, jota kirjanpitäjät voivat hyödyntää kirjanpidon ja tilinpäätöksen tukena aiheeseen liittyvissä tilanteissa.

Tämä opinnäytetyö käsittelee perustajaurakoinnin verotuksen keskeisimpiä aihealueita, jotka liittyvät arvonlisäverotukseen sekä tuloverotukseen. Aiheeseen paneudutaan juridisesta näkökulmasta, johon syvennyttään alan kirjallisuuden sekä Suomessa voimassa olevien verolakien ja -säännösten avulla. Näitä käsitellään opinnäytetyön teoriaosuudessa. Lisäksi työn empiirisessä osuudessa lisävahvistusta teorialle haetaan alan asiantuntijoille suoritettujen haastatteluiden avulla. Empiirinen osio toteutettiin kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän avulla teemahaastatteluilla. Pää tavoitteena oli selvittää ne seikat, jotka aiheuttavat eniten haasteita tai tulkintaongelmia perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksessa ja joihin eniten kaivataan apua. Toisena tavoitteena oli selvittää, vaikuttaako 1.1.2017 voimaan astunut uusi kiinteistön määritelmä perustajaurakoinnin tulo- tai arvonlisäverotukseen.

Tutkimustulokset paljastavat, että perustajaurakointi koetaan koko arvonlisäverotuksen haasteellisimmaksi alueeksi, joka kohdistuu erityisesti oman käytön arvonlisäverotuksen välillisten kulujen laskemiseen ja kulujen kohdistamiseen. Vuorostaan tuloverotuksen puolella haasteellisimmiksi koettiin katteen muodostuminen ja tulouttaminen. Tutkimuksesta nousi myös esille, että rakennusliikkeiden mielestä arvonlisäverotus on haasteellisempi, kun taas Tilitoimisto Oy:llä heräsi enemmän kysymyksiä tuloverotuksen puolella.

Perustajaurakoinnin kirjanpito- ja verotuskäytännöistä löydettiin myös kehitettävää. Muun muassa kirjanpito- ja verolakia tulisi yhtenäistää, jotta verotus noudattaisi kirjanpidossa hyväksyttyjä periaatteita. Lisäksi perustajaurakoinnin verotuksesta ja kirjauskäytännöistä kaivataan suuresti yksinkertaisia malliesimerkkejä, joista saisi apua erilaisissa tilanteissa.

Avainsanat: perustajaurakointi, gryndaus, rakentamispalvelu, arvonlisävero, tulovero

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Accounting

Author: Jenna Salimäki

Title of thesis: Income taxation and value added taxation in developer contracting:
Guide to the taxation of developer contracting

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2017

Number of pages: 80

Number of appendices: 2

The aim of the thesis was to draw up for the commissioner a guide to the income taxation and value added taxation of developer contracting. The aim was that accountants could utilise the guide as support to bookkeeping and financial statements in situations related to the subject.

The thesis deals with the key topics of the taxation of developer contracting. The subject is addressed from a legal point of view, which is deepened by the literature on the subject, and the laws and regulation in force in Finland. These are discussed in the theoretical part of the thesis. In addition, in the empirical part, additional reinforcement to the theory is sought by interviews with experts in the field. The empirical part was implemented using qualitative research methodology, with semi-structured interviews. The main objective was to find out the most challenging points or interpretation problems in the income and value added taxation of developer contracting, in which most assistance is needed. Another aim was to find out if the new definition of real estate that entered into force on 1 January 2017 has effects on the income or value added taxation of developer contracting.

The research findings reveal that developer contracting is perceived as the most challenging area of entire valued added taxation, which is specifically related to calculating the indirect costs of value added taxation of the company's own use and to the allocation of costs. In income taxation, the most challenging area was the formation of the margin and its recognition as income. The study also showed that the construction companies interviewed thought that valued added taxation was more challenging, while Tiltoimisto Oy had more questions about income taxation.

Also targets for improvement were found in the accounting and taxation practices of developer contracting. Among other things, the Accounting Act and the Tax Act should be harmonized to ensure that taxation complies with approved accounting policies. In addition, there is a great need for simple model examples of the taxation and registration practices of developer contracting, which would help in different situations.

Keywords: Developer contracting, construction services, value added tax, income tax

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract.....	2
SISÄLTÖ	3
Käytetyt termit ja lyhenteet	5
1 JOHDANTO	7
1.1 Opinnäytetyön taustaa	7
1.2 Aikaisempia tutkimuksia.....	7
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.....	9
2 TILITOIMISTO PERUSTAJAURAKOINNIN ASiantuntijana ...	12
2.1 Perustajaurakointi	12
2.1.1 Soveltamisedellytykset.....	15
2.1.2 Työyhteenliittymä perustajaurakoitsijana	16
2.1.3 Grynderin vastuu.....	17
3 PERUSTAJAURAKOINNIN ARVONLISÄVEROTUS	18
3.1 Arvonlisäverotuksesta yleisesti	18
3.2 Rakentamisen arvonlisäverotus	21
3.3 Kiinteistön uusi käsite 1.1.2017.....	24
3.4 Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus	25
3.4.1 Oman käytön arvonlisäverotus.....	25
3.4.2 Veron peruste	27
3.4.3 Rakentamispalvelun käännetty arvonlisäverovelvollisuus.....	30
3.4.4 Arvonlisäveron vähennysoikeus.....	32
3.5 Yhteenveto.....	36
4 PERUSTAJAURAKOINNIN TULOVEROTUS	37
4.1 Perustajaurakointi tilinpäätöksessä	37
4.1.1 Tuloutusvaihtoehdot.....	38
4.1.2 Liikevaihto	39
4.1.3 Tuotot ja kulut	40
4.1.4 Varat ja velat	41
4.1.5 Muut annettavat liitetiedot	41

4.2 Perustajaurakoinnin verotus.....	42
4.2.1 Grynderin vaihto-omaisuus	43
4.2.2 Vaihto-omaisuuden luovutusajankohta ja -sopimus	43
4.2.3 Tonttiin/maa-alueeseen kohdistuva verokäsittely.....	45
4.2.4 Kohdeyhtiön osakkeiden verotus	46
4.2.5 Rakennusurakan verotus	48
4.3 Katteen muodostuminen	50
4.4 Yhteenveto	52
5 OPPAAN LAADINTA PROSESSINA.....	53
5.1 Toimeksiantajan ja toimeksiannon esittely	53
5.2 Tutkimusmenetelmä ja valintaperusteet.....	53
5.3 Tutkimusaineisto	54
5.4 Haastattelujen tulokset.....	57
5.4.1 Teema 1: Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus	57
5.4.2 Teema 2: Perustajaurakoinnin tuloverotus.....	62
5.5 Tutkimuksen vaikutus oppaan laadintaan	67
5.6 Johtopäätökset.....	69
6 YHTEENVETO.....	71
LÄHTEET	73
LIITTEET	80

Käytetyt termit ja lyhenteet

Direktiivi	Euroopan unionin lainsäädäntöohje, joka velvoittaa tietyssä määräajassa jäsenvaltioiden panemaan ohjeen täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä. Jäsenvaltioiden kansallisten viranomaisten päätettäväksi jäävät lainsäädäntöohjeen muodot ja keinot (EU-lakien suhde Suomen lakiin 2015).
EVL	Laki elinkeinotulon verotuksesta (L 24.6.1968/360).
Grynderi	Perustajaurakoitsija
IAS	International Accounting Standard
Itsekontrahointisuhde	Liiketapahtumien ehdot ovat myyjän harkinnan mukaisia. Sopijaosapuolet eivät ole riippumattomia toisistaan, vaan myyjä katsotaan määrittelevän sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen itsensä kanssa. (Alhola 2016.)
KHO	Korkein hallinto-oikeus
Kiinteistöinvestointi	Kiinteistön uudisrakentamis- tai perusparannustyö. Uudisrakentamista ovat pysyvän rakennelman tai uuden rakennuksen rakentamisesta aiheutuneet työt. Perusparannusta ovat esimerkiksi rakennuksen laajennustyöt tai käyttötarkoituksen muutostyöt. (Äärilä, Nyrhinen & Hyttinen 2015, 487.)
KILA	Kirjanpitolautakunta
Kohdeyhtiö	Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
Lisärakentaminen	Kohdeyhtiön käyttämätön rakennusoikeus voi mahdollistaa jo olemassa olevan rakennuksen laajentamisen tai uuden rakennuksen rakentamisen samalle tontille. Muun muassa

ullakkorakentaminen on lisärakentamista, jossa ullakkotiloista tehdään uusia asuntoja. (Lahti 2007, 62.)

Rakentamispalvelu	Kiinteistöön kohdistuvaa korjaus- ja rakennustyötä sekä sen yhteydessä asennetun tavaran luovuttamista. Rakennustyöksi katsotaan talonrakentamisen lisäksi myös maa- ja vesirakentaminen. Rakentamispalveluksi lasketaan myös rakennustyöhön kuuluva valvonta ja suunnittelu ym. (Heiskala 2016, 15.)
RS-kohde	RS -lyhenne tulee sanoista: ”Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittalema” (RS-järjestelmä 2015). RS-kohde noudattaa rakentamisvaiheen suojajärjestelmää ostajan eduksi, jotka asuntokauppalaki (L 23.9.1994/843) määrittelee (Vältä tätä kavalaa virhettä asuntokaupassa 2013).
Saneeraus	Korjausrakentaminen
TVL	Tuloverolaki (L 30.12.1992/1535).
VAT	Value added taxation

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Vuonna 2016 rakentaminen on ollut yksi Suomen talouden kivijaloista. Rakentamisen kasvu on ollut hyvin voimakasta, ja arvellaan pysyvän vielä vuonna 2017 pitkän ajanjakson keskiarvovauhdin yläpuolella (Rakentaminen 2016–2017). Erityisesti kerrostalojen, teollisuusrakennusten ja julkisten palvelurakennusten rakentaminen on syynä rakentamisen kasvuun. Asuntorakentamisen kasvua on nopeuttanut erityisesti matalat korot, asuntosijoitusten tuotto-odotukset sekä asuntopula. Vuonna 2017 rakentamisen kokonaistuotannon kasvun ennustetaan olevan 1–3% sekä asuntoaloitusten arvioidaan olevan 30 000–32 000 asuntoa.

Erityisesti Uudellamaalla rakennetaan paljon. Tulevaisuudessa jopa puolet koko Suomen asuntotuotannosta arvioidaan keskittyvän Helsingin alueelle. (Rakennusala työllistämisen veturina 14.12.2016.) Rakennusala pidetään tällä hetkellä myös työllistämisen edelläkävijänä, koska toimialalla menee hyvin ja se on tämän hetken suurin työllistäjä. Toimialan avoimien työpaikkojen kasvu on alkanut jo vuonna 2014, ja erityisesti työvoimasta saattaa tulla pulaa tulevaisuudessa, koska tälläkin hetkellä tiettyjen ammattiryhmien osaavia työntekijöitä on hankala löytää.

Rakennusalan työt ovat tavanomaisia verollisia palveluja, mutta arvonlisäverotonta ovat kiinteistöjen sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden (kohdeyhtiöiden) osakkeiden myynti (Jukkola ym. 2008, 320). Tästä syystä rakentamisen verotuksessa on otettu käyttöön poikkeavia arvonlisäverokäytäntöjä, etteivät rakentamispalvelut jäisi verottamatta normaalista poikkeavissa tilanteissa.

1.2 Aikaisempia tutkimuksia

Perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen sekä tuloverotukseen liittyviä aikaisempia tutkimuksia löytyy jonkin verran. Suosituimpia aiheita perustajaurakoinnin tiimoilta ovat oman käytön arvonlisäverotus, veron peruste sekä niihin liittyvät ongelmakohdat. Aikaisemmissa tutkimuksissa on vähemmän käsitelty tuloverotukseen

liittyviä osa-alueita. Huomiota täytyy myös kiinnittää siihen, että useat aikaisemmat tutkimukset on julkaistu jo vuosia sitten. Täysin samanlaista opinnäytetyön aihetta ei tullut aikaisempien tutkimusten joukosta vastaan, jossa samassa työssä käsiteltäisiin perustajaurakoinnin tulo- sekä arvonlisäverotus.

Tuoreimpana on Latvalan opinnäytetyö Rakennustoiminnan arvonlisäverotus – oman käytön verotus ja perustajaurakointi (2016). Työssä on käsitelty monipuolisesti rakentamispalvelun ja perustajaurakoinnin arvonlisäverotusta, sekä laadittu perustajaurakoinnin oman käytön verotuksen perusteista opas. Opinnäytetyön tutkimusongelmana kerrotaan olevan perustajaurakoinnin oman käytön verotukseen liittyvä välittömien ja välillisten kulujen jako, johon muun muassa kirjallisuuden lisäksi on haettu vahvistusta haastattelemalla taloushallinnon ja Verohallinnon edustajia.

Myös maisteritutkielmien joukosta löytyy monia huomiota herättäviä tutkimuksia. Hytösen pro gradu -tutkielmassa (2012) keskitytään tilinpäätöksen laatijan näkökulmasta perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn ja verotukseen. Tavoitteena on kuvata verotusta sekä tilinpäätöskäsittelyä, ja analysoida säännösten välisiä eroja, joiden ymmärtämistä on syvennetty puolistrukturoidun teemahaastattelun avulla. Tutkimuksessa myös analysoidaan voimaantulleen IFRIC 15 -tulokannan vaikutusta perustajaurakointia harjoittavien tilinpäätöksiin. Kiinnostusta herätti myös Päckilän julkaisematon pro gradu -tutkielma (2011), joka käsittelee pääasiassa perustajaurakoinnin arvonlisäverotusta ja siihen liittyviä ongelmia oikeustieteellisestä näkökulmasta. Tutkielmassa myös vertaillaan Suomen sekä Ruotsin arvonlisäverolainsäädäntöön toisiinsa useaan otteeseen. Tutkielmassa käsitellään muun muassa veron perusteeseen, vähennysoikeuden muodostumiseen sekä kustannusperusteiseen veroon liittyviä haasteita. Kolmantena on Miettisen pro gradu -tutkielma (2008), jonka tavoitteena on selvittää arvonlisäverotusta, joka liittyy rakentamiseen. Tutkimuksessa pyritään erityisesti selventämään eroja ja ongelmia, jotka ilmenevät rakentamispalvelun myynnissä, oman käytön arvonlisäverotuksessa ja perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa. Miettisen maisteritutkielmassa pääpaino on kuitenkin rakentamispalvelun oman käytön verotuksessa.

Väitöskirjojen joukosta opinnäytetyöaiheeseeni liittyy OTT Mikko Pikkujämsän väitöskirja Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus kiinteistöalalla (2001). Teos käsittelee

kattavasti kiinteistö- ja rakentamisalaa koskevaa arvonlisäverolakia niin yleisten säännösten kuin erityissäännösten kannalta. Yleisessä osassa kiinnitetään huomiota Suomen perustuslakiin, Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimukseen ja EY-oikeuteen. Erityisessä osassa taas käsitellään ja selostetaan tulkinta- ja soveltamisongelmia. Tämä väitöskirja on noussut esille myös muiden aikaisempien tutkimusten lähdeaineistoista.

Kansainvälisten tutkimusten joukosta nousi esiin tutkimus vuosien saatosta. Spencer (1989) on julkaissut tutkimuksen *Taxation of gains from property development*, joka käsittelee kiinteistön rakentamiseen ja myymiseen kohdistuvaa verotusta. Tutkimuksen mukaan rakentamisen verotus vaatii hyvää verosuunnittelua ja ymmärrystä veroseuraamuksista. Tutkimus pitää sisällään verotuksen pääasiat niin myyjän kuin ostajan kannalta tuon ajan ajankohtaisen varallisuus- ja verolainsäädännön mukaan. Kansainvälistä aineistoa aiheesta löytyy suoraan vähän, koska perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa rakennustoimintaa.

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Tavoitteet

Lähtökohtana opinnäytetyölle on toimeksiantajan tarve oppaalle, jossa käsitellään perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotusta juridisesta näkökulmasta, eli Suomessa voimassa olevien verolakien sekä -säännösten avulla. Tutkimusongelmaksi osoittautui perustajaurakoinnin haasteellinen verotus ja lakien tulkinnallisuus, jotka rajataan käsittelemään kokonaisuudessaan tulo- sekä arvonlisäverotusta. Ensimmäisenä tavoitteena perehdytään perustajaurakointiin yleisellä tasolla, jotta lukija ymmärtää milloin on kyse perustajaurakoinnista. Toisena tavoitteena perehdytään syvällisemmin siihen liittyvään arvonlisäverotukseen ja tuloverotukseen, ja sen tuomiin haasteisiin. Tarkoituksena on antaa lukijalle kokonaiskuva perustajaurakoinnista ja näiden kahden verotuksen monipuolisuudesta.

Opinnäytetyön päätavoitteena on laatia teoriapohjalta tiivistetty opas kirjanpidon sekä tilinpäätöksen tueksi tilitoimiston kirjanpitäjille, jonka avulla toimeksiantaja voi perehtyä aiheeseen. Oppaan on tarkoitus sisältää ajantasaista tietoa, sekä siitä olisi hyvä olla käytännön hyötyä mietittäessä perustajaurakoitsijan arvonlisä- tai tuloverotuksellisia haasteita ja mahdollisia ongelmia. Aihetta tarkastellaan erityisesti perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavien pienyritysten kannalta.

Tässä opinnäytetyössä ei siis käsitellä lainkaan perustajaurakointiin liittyviä esimerkkejä kirjanpidon kirjauksista, vaan työn empiirisen tutkimuksen avulla pyritään selvittämään ja ymmärtämään verotuksen ja kirjanpidon eroavaisuuksia, ja syyt miksi perustajaurakoinnin kirjanpito on niin haasteellista. Tutkimuksen näkökulmaksi on muodostunut perustajaurakoinnin verotuksen tuntevien ihmisten näkemykset ja kokemukset. Empiirisen tutkimuksen avulla saadaan selville, mitä oppaassa tulee käsitellä ja huomioida. Tällaiselle oppaalle on tarvetta, koska ajantasaista tietoa ei ole tarpeeksi helposti saatavilla rakentaminen ollessa jatkuvan muutoksen ja kehityksen kohteena.

Kuten aikaisemmin todettiin, perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksesta on julkaistu muutama tutkimus vuosien kuluessa. Lainsäädännön muuttuessa jatkuvasti on noudatettava varovaisuutta myös vanhempien teosten ja tutkimusten suhteen. Tällä hetkellä viimeisin lakimuutos astui voimaan 1.1.2017, joka muutti muun muassa kiinteistön käsitettä. Tutkimukseni yhtenä erityispiirteenä onkin selvittää, onko tammi-kuussa 2017 voimaantulleella kiinteistön uudella määritelmällä vaikutusta perustajaurakoinnin arvonlisäverokäytäntöön. Nämä asiat tekevät myös opinnäytetyön aiheesta ajankohtaisen.

Opinnäytetyö eroaa aikaisemmista tutkimuksista siten, että tässä käsitellään perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksen lisäksi tuloverotusta, johon aikaisemmissa tutkimuksissa ei ole paneuduttu sen erityisemmin. Tuloverotuksen osalta tarkempaan käsittelyyn pääsevät tilinpäätöskäsittely, verotettava tulo sekä katteen muodostuminen. Aihe on osoittautunut haasteelliseksi, joten työn toisena erityispiirteenä on selvittää mitkä osa-alueet ovat kirjanpidossa haasteellisimpia, miksi, ja miten sitä voisi kehittää, jotta verotuksen osa-alue olisi käyttäjäystävällisempi.

Rakenne

Tutkimuksen lähdeaineisto on kerätty verotuksen, laskentatoimen ja rakennusalan kirjallisuudesta. Näiden lisäksi aineistoa on kerrytetty lehtiartikkeleiden avulla, sekä verotusta, kirjanpitoa ja asuntokauppaa säätelevistä laeista, kirjanpitolautakunnan antamista yleisohjeista ja verohallinnon antamista syventävistä vero-ohjeista. Asiantuntijoiden ja kirjanpitäjien haastatteluilla on taas saatu syvempää ymmärrystä verotuksen ja kirjanpidon mahdollisille haasteellisuuksille sekä tulkintaongelmille, joiden tuloksia on pystytty hyödyntämään oppaan laadinnassa.

Opinnäytetyöni jakautuu neljään osaan: johdantoon, teoreettiseen viitekehykseen, empiiriseen tutkimukseen ja yhteenvetoon. Ensimmäisessä luvussa, eli johdannossa käsitellään aiheen taustaa, aikaisempia tutkimuksia, tavoitetta sekä työn rakennetta. Opinnäytetyön luvut 2–4 sisältävät työn teoreettisen osuuden. Toisessa luvussa kerrotaan yleisesti perustajaurakoinnista, ja kolmas luku käsittelee arvonlisäverotusta yleisesti Suomessa sekä perustajaurakoinnin arvonlisäverotusta. Lisäksi neljännessä luvussa käsitellään perustajaurakoinnin tuloverotusta. Luvuissa 2–4 käsitellään perustajaurakointiin vaikuttavat arvonlisäverotuksen ja tuloverotuksen osa-alueet, joita tarkastellaan monipuolisesti.

Viides luku sisältää tutkimuksen, jolla haetaan vahvistusta teoriaosuudelle sen avulla. Tutkimus on laadittu puolistrukturoituna teemahaastatteluna tilitoimiston neljälle henkilölle: kahdelle esimiehelle (toimitusjohtaja ja toimistopäällikkö) sekä kahdelle kirjanpitäjälle, jotka hoitavat perustajaurakointiin liittyviä kirjanpitoja tilitoimistossa. Tilitoimistolle haastattelu toteutetaan ryhmähaastatteluna. Tämän lisäksi haastattelu on toteutettu kahdelle suurelle rakennusliikkeelle, joiden avulla tuodaan vahvistusta ryhmähaastattelun tuloksille. Tarkoituksena on saada myös rakennusliikkeen näkökulma tutkimukseen, jotta saadaan toisenlaista perspektiiviä tutkimusongelmaan. Viidennessä luvussa käydään läpi myös tutkimuksen tulokset aihealueittain, sekä viimeisenä luvussa käsitellään tutkimuksesta tehdyt johtopäätökset.

Opinnäytetyön kuudes luku pitää sisällään yhteenvedon, jossa pohditaan opinnäytetyön käytännön hyötyjä, rajoituksia sekä mahdollisia jatkotutkimusaiheita. Yhteenvedossa opinnäytetyö tiivistetään kompaktiksi kokonaisuudeksi, jossa vertaillaan työn teoria- ja empiiristä osuutta toisiinsa.

2 TILITOIMISTO PERUSTAJAURAKOINNIN ASiantuntijana

Tässä luvussa käsitellään perustajaurakointia yleisesti. Ensin perehdytään sen soveltamisedellytyksiin, eli millaisissa tilanteissa on kyse perustajaurakoinnista, jonka jälkeen siirrytään aiheisiin, jotka käsittelevät perustajaurakointia työyhteenliittymänä sekä tämän vastuuta. Työyhteenliittymällä tarkoitetaan tilannetta, jossa perustajaurakointia harjoittaa kaksi tai useampi yritys yhdessä, ja vuorostaan vastuu saa erityisen suuren merkityksen, kun rakennuskohtaisen myynti kohdistuu kuluttajiin.

2.1 Perustajaurakointi

Hakapää (2014) esittää lyhykäisyydessään perustajaurakoinnin, eli gryndauksen, siten, että rakennusliike perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, jonka kanssa rakennusliike solmii uudisrakennuksen rakentamista koskevan sopimuksen.

Rakentaminen perustajaurakoinnin tai perustajarakentajan ominaisuudessa on varsinaista omaan lukuun rakentamista yleisempää (Heiskala 2016, 21). Kirjanpitolautakunnan on antanut 17.1.2006 yleisohjeen Perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, jonka mukaan oikeudellisesta näkökulmasta prosessia voidaan kuvata seuraavasti:

1. Rakennusliike hankkii perustettavan kohdeyhtiön lukuun tontin
2. Rakennuskohteen suunnittelu ja markkinointi
3. Kohdeyhtiön (asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö) perustaminen
4. Kaupparekisterimerkinnän jälkeen tontti siirretään kohdeyhtiölle
5. Rakennusliike ja kohdeyhtiö solmivat rakennushanketta koskevat sopimukset
6. Suoritetaan rakentamispalvelu, ja tarvittaessa laaditaan kohdeyhtiön nimissä asuntokauppa-asetuksen määrittelemä taloussuunnitelma
7. Rakennusliike järjestää kohdeyhtiölle tarvittavan rahoituksen, ja tarvittaessa solmii rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa asuntokauppalainmukaiset sopimukset
8. Rakennusliike myy kohdeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat huoneistojen hallintaan

Lahden ja Viljarannan (2013, 139) mukaan perustajaurakointia harjoittavaksi luokitellaan myös sellaiset kohteet, kun aiotaan saneerata tai lisärakentaa jo olemassa olevaa rakennusta, tai kun ostetaan jo aikaisemmin perustetun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakekanta toteuttaen kohde edellä mainitulla tavalla. Asiasta annetaan myös eriävä näkökulma Kallion, Korpelaisen ja Nielsenin (2015, 132) kirjassa, jossa tuodaan ilmi gryndauksen koskevan vain uudisrakentamista. Tämän mukaan saneerausurakka verotetaan tavanomaisesti rakentamispalvelun myyntinä, vaikka palvelun ostaja olisi myyjän määräysvallassa. Jotkut rakennusliikkeet suorittavat veron omistamansa kohdeyhtiön korjauksista omana käyttönä, ja näihin puututaan verotarkastuksilla sattumanvaraisesti. Syynä epäillään olevan se, että niiden hintaan ei sisälly merkittäviä määriä katetta.

Kallion ym. (2015, 132) mukaan uudisrakentamista ei ole lisäkerroksien rakentaminen jo olemassa olevan rakennuksen päälle, mutta sivusuunnassa rakentaminen on, jos se vaatii omat perustukset. Todennäköisenä uudisrakentamisena Kallio ym. (mts.) pitävät myös, jos vanhasta rakennuksesta käytetään hyväksi vain vähäinen osa.

Perustajaurakoinnissa ei muodostu kilpailutilannetta urakoinnin suhteen, koska rakentamisen toteuttaa perustajaosakkaana oleva rakennusliike. Grynderin asemalle on tyypillistä päätäntä- ja hallintavallan käyttäminen myyntiä varten perustetussa yhtiössä rakentamisen aikana, jonka avulla grynderi voi päättää kohteen taloudellisista ja teknisistä asioista. (Luksiala & Stoor 2014, 265–266.) Tämä toteutuu siten, että yhtiön perustajat pidättävät ostajilta myytyjen osakkeiden omistusoikeuden rakennusajaksi. Lisäksi rakennusaikana perustajaurakoitsija käyttää valtaa kahdessa eri suhteessa. Ensimmäinen on rakennusliikettä edustava, jotta rakentaminen on taloudellista ja säästävää rakentamista. Toiseksi, perustajaurakoitsija toimii myös osakkeiden tulevien omistajien edusmiehenä, joka päättää asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön rakentamiseen liittyvistä asioista. Tästä syystä urakkasopimuksen sopijaosapuolia ei voida pitää riippumattomina toisistaan.

Rakentaminen on mahdollista rahoittaa perustajaurakoitsijan omien varojen lisäksi myös nostamalla rakennusaikana laina perustetun yhtiön lukuun, joka jää kohdeyhtiölle (Lahti 2007, 8). Rakentamisen valmistuttua yhtiön hallinto luovutetaan uusille osakkeiden omistajille, jotka ottavat vastatakseen ostamansa huoneiston osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden, tai vastaavasti he voivat maksaa lainaosuutensa pois kaupanteon yhteydessä, jolloin he ostavat velattomina osakkeensa.

Alholan (2016) mukaan perustajarakentajana toimiva rakennusliike on myös perustajaurakointia. Lahti ja Viljaranta (2013, 140) määrittelevät perustajarakennuttamisen siten, että perustajaosakas tai osakkeiden omistaja myy huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, mutta ei toimi kohteen urakoitsijana (rakentajana). Tällöin perustajarakennuttajaa koskee muun muassa asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) säännökset. Heiskalan (2016, 21) mukaan perustajarakentajaksi määritellään sekä rakennusliike että muu elinkeinonharjoittaja, jolla on urakkasopimuksen tekohetkellä määräysvalta perustettuun asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiöön. Lahti ja Viljaranta (mp.) mainitsevat, että yleensä perustajarakennuttaja huolehtii rakennuttamisen hallinnoinnista sekä muista tilaajan tehtävistä.

Perustajaurakointi on yksi kirjanpidollisesti haasteellisimmista toimintatavoista rakennusalaalla (Lahti & Viljaranta 2013, 237). Kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä perustajaurakointia käsitellään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena, johon sisältyy perustettu asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiö sekä itse rakennusyritys (perustajaurakoitsija). Yrityksessä tulot muodostuvat osakkeiden myynnistä ja kustannukset taas tontista sekä rakentamistyöstä. Suomalainen perustajaurakoitsijan toimintamalli myös eroaa muista Euroopan maista ja niiden käytännöistä (Lahti & Viljaranta, 139). Useissa Euroopan maissa rakennusyritys myy ostajille rakentamansa kohteen huoneistoja kiinteistön osina, eikä kohteen hallintaan oikeuttavia osakkeina, kuten Suomessa.

2.1.1 Soveltamisedellytykset

Kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 on antanut yksityiskohtaisemman yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, jonka mukaan:

Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan sellaista toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden ko. tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita.

Tärkeimpänä edellytyksenä perustajaurakoinnille voidaan pitää sitä, että rakentamispalvelun myyjällä on oltava määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä, eli rakennusliikkeen on omistettava yli puolet (yli 50 %) asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakekannasta (Pikkujämsä 2001, 445–446). Määräysvallan toteutumisen lisäksi arvonalisäverolain (L 30.12.1993/1501) 31.1 §:n 2 kohdan soveltamisedellytyksinä pidetään kolmea muuta tekijää: myynnin täytyy olla rakentamispalvelua, rakentamispalvelu on uudisrakentamista, sekä rakentamispalvelun myynti on tapahduttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle. Perustajaurakointia harjoittavaksi katsotaan myös konserni, jossa emoyhtiö toimii kohteen rakentajana ja tytäryhtiö rakennuttajana (Lahti & Viljaranta, 140).

Äärilä ym. (2015, 473) osoittavat keskusverolautakunnan ratkaisun avulla, että perustajaurakointiin liittyvän lain sanamuodon tulkinta on rajattua. Kirjanpitolautakunnan ratkaisusta (KVL:2014/23) käy ilmi, että kommandiittiyhtiön kohdalla osuuksien omistamista ei voida verrata lainkohdan tarkoittamalla määräysvaltavaatimuksella asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä. Myös Pikkujämsä (2001, 446) on todennut väitöskirjassaan, että yhtiömuodoista vain osakeyhtiö on ainut käyttökelpoinen, koska muihin yhtiömuotoihin ei voida soveltaa arvonalisäverolain (L 30.12.1993/1501 31 §) gryndaussäännöstä.

2.1.2 Työyhteenliittymä perustajaurakoitsijana

Rakennustyöyhteenliittymä on kahden tai useamman yrityksen muodostama yhteenliittymä, joka on muodostettu erillistä rakennushanketta varten. Lahti ja Viljaranta (2013, 181) mainitsevat kirjassaan, että perustajaurakointikohteiden kannalta työyhteenliittymän jäsenten täytyy osallistua kohteen rakentamiseen. Näiden yritysten kesken on oltava yhteistoimintasopimus, koska sopimukset laaditaan työyhteenliittymän nimiin niin tilaajan kuin alihankkijoiden kesken. Perustajaurakointiprojektin työyhteenliittymässä perustetun asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet merkitään työyhteenliittymän jäsenten toimesta joko osuuttaan vastaavan määrän osakkeita tai vaihtoehtoisesti, että kaikki jäsenet merkitsevät kaikki osakkeet yhdessä. Lisäksi, että hanketta voidaan pitää työyhteenliittymänä, täytyy ennalta sovitun projektin toteutua sille määrättyssä ajassa. (Lahti 2007, 56–57.)

Tuloverolain (L 30.12.1992/1535) 4§:n 2 momentissa esitetään, että ennalta sovitua rakennushanketta varten muodostettua yhteenliittymää ei pidetä verotuksellisesti itsenäisenä yhtymänä. Tuloverolain mukaan työyhteenliittymä ei täten ole itsenäinen tuloverovelvollinen, eli työyhteenliittymän toiminnasta ei vahvisteta voittoa eikä tappiota. (Lahti & Viljaranta 2013, 179.) Työyhteenliittymän jäsenyritykset voivat siis käyttää oman kirjanpitoinsa tuloutuskäytäntöä, mutta työyhteenliittymän liiketoiminnan oma osuus täytyy näkyä erillisenä projektina jäsenyritysten kirjanpidossa (mts. 57).

Työyhteenliittymä on erillinen arvonlisäverovelvollinen yksikkö, joka huolehtii itse veroluonteisista velvoitteistaan, ja tämän vuoksi sen on rekisteröidyttävä ennakonperintärekisteriin (Lahti & Viljaranta 2013, 179–180). Lisäksi työyhteenliittymän on haettava oma työnantajatunnus, jos se maksaa palkkoja henkilöstölleen.

2.1.3 Grynderin vastuu

Äärilän ym. (2015, 269) mukaan perustajaosakkaalla (perustajaurakoitsijan tai -rakennuttajan) on kahdenlaista vastuuta. Perustajaosakkaalla on vastuu yhtiön taloudellisesta asemasta, joka pitää voida todentaa taloussuunnitelmasta. Toiseksi, perustajaosakas on vastuussa rakennusvirheistä ja rakennukseen liittyvien käytettyjen ratkaisujen kelvollisuudesta.

Lahden ja Viljarannan (2013, 140) mukaan perustajaurakoitsijan tai -rakennuttajan on huomioitava myös kohdeyhtiön hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnin kohdistuessa kuluttajiin, että toimintaa säätelee kuluttajiin kohdistuvan myynnin säädökset, sekä pakottavasti asuntokauppalaki (L 23.9.1994/843) ja -asetus (A 20.10.2005/835). Asuntokauppalaki (23.9.843/1994) vaatii suojajärjestelyjä aina, kun rakentamisvaiheessa tarjotaan asunto-osakkeita kuluttajille (Uuden osakehuoneiston ostaminen 13.5.2014). Suojajärjestelyillä pyritään turvaamaan ostajan asema esimerkiksi silloin, kun asunto-yhtiön perustaja joutuu taloudellisiin ongelmiin ja rakentaminen keskeytyy. Asunto-osakeyhtiötä joka noudattaa asuntokauppalain (23.9.843/1994) määrittelemää rakentamisvaiheen suojaa, kutsutaan RS-koh-teeksi.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) määrittelemät RS-vastuut on oltava rakentamisen ajalta ja rakentamisen jälkeiseltä ajalta, jonka takuuajan on oltava vähintään 15 kuukautta (Lahti & Viljaranta 2013, 101). Tavanomaisesti rakentajan takuuvastuu on kaksi vuotta (mts. 5). RS-vastuut on mahdollista hoitaa joko pankkitalletuksena tai pankkitakauksena, jotka esitetään liitetiedoissa. Perustajaurakoitsijalla on mahdollisuus pantata pankille myös perustajaurakointiin liittyvät keskeneräiset työt, saamiset osakkeenomistajilta sekä valmiina olevat myymättömät huoneistot lainojen vakuudeksi. Takuuvastuun lisäksi perustajaurakoitsija on rakennusvirhevastuussa 10 vuotta. (mts. 101–102.)

3 PERUSTAJAURAKOINNIN ARVONLISÄVEROTUS

Luvussa kolme käsitellään arvonlisäverotusta yleisesti, rakentamisen arvonlisäverotusta sekä 1.1.2017 muuttunutta kiinteistön uutta määritelmää. Lisäksi luvussa perehdytään perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen, ja syvennyttään erityisesti oman käytön arvonlisäverotukseen, veron perusteeseen, rakentamispalveluiden käännettyyn verovelvollisuuteen ja arvonlisäveron vähennysoikeuteen. Luvussa käsitellään monipuolisesti perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen kuuluvia alueita.

3.1 Arvonlisäverotuksesta yleisesti

Arvonlisäverotus Suomessa

Arvonlisävero on ollut aikaisemmalta nimeltään liikevaihtovero, joka on otettu käyttöön Suomessa vuonna 1941 toisen maailman sodan aikana, korjaamaan valtion taloutta. Säännellyn liikevaihtoverolain (L 559/1991) oli tarkoitus olla vain väliaikainen, mutta sitä sovellettiin useaan otteeseen. Entinen liikevaihtoverolaki, joka on nykyisin arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501), astui voimaan 1.6.1994. Arvonlisäverojärjestelmän omaksuminen on tullut entistä tärkeämmäksi, kun Suomi on liittynyt Euroopan unionin yhteisön jäseneksi, koska yhtenä edellytyksenä Suomen liittymiselle oli, että kaikissa Euroopan unionin jäsenvaltioissa on oltava arvonlisäverojärjestelmä. (Äärilä ym. 2015, 27–29.)

EU:n yhteisen arvonlisäverojärjestelmän kuudennessa arvonlisäverodirektiivissä (D 2006/112/EY) määritellään, että jokaisessa yhteisön jäsenvaltiossa on sovellettava yleistä arvonlisäverokantaa, joka on oltava sama tavaroille sekä palveluille. Yleisen arvonlisäverokannan on oltava vähintään 15 prosenttia. Tämän lisäksi EU-maat voivat soveltaa yhtä tai kahta alennettua verokantaa, joiden on oltava vähintään viisi prosenttia. Suomessa on neljä erilaista arvonlisäverokantaa, jotka ovat yleinen, kaksi alennettua sekä nollaverokanta (Arvonlisäverokantojen muutos 1.1.2013). Nämä ovat pysyneet samoina vuodesta 2013 lähtien. Tällä hetkellä yleinen verokanta on 24 prosenttia ja alemmat verokannat 10 ja 14 prosenttia. Suomen verokannasta on säädetty arvonlisäverolaissa (L 30.12.1993/1501), jossa pääsääntönä

on, että yleistä verokantaa sovelletaan, ellei laissa toisin ole säädetty. (Äärilä ym. 2015, 238.)

Suomen verojärjestelmässä luokitellaan verot kahteen eri tyyppiin, joita ovat välittömät ja välilliset verot. Välittömiä veroja tilitetään saaduista tuloista ja välillisiä veroja hyödykkeiden vaihdannasta. Välillisellä verolla tarkoitetaan myös, että lopullisten veronmaksajien sijasta veron tilittää valtiolle tavaroita ja palveluita myyvä yritys. (Äärilä ym. 2015, 31.) Välillisiä veroja kutsutaan myös kulutusveroiksi, koska ne koskevat tavaroiden ja palveluiden kuluttamista. Nämä välilliset verot voidaan myös jakaa vielä kahteen eri alalajiin; yleisiin ja erityisiin kulutusveroihin. Yleiset kulutusverot lasketaan hintasidonnaisesti niin, että myyntihinnasta lasketaan määrätty prosenttiosuus. Erityinen kulutusvero taas eroaa yleensä siten, että yleisen kulutusveron päälle maksetaan vielä jokin muu vero, kuten esimerkiksi valmistevero (Määttä 2015, 27). Arvonlisävero on luonteeltaan yleinen kulutusvero, eli veroa maksetaan tavaroiden sekä palveluiden kulutuksesta. Kaikista maailman kulutusverojärjestelmistä, arvonlisäverojärjestelmä on kaikista yleisin. (Äärilä ym., 31.)

Arvonlisävero lasketaan suoriteperusteisesti kuukausittain ja maksu tapahtuu aina kahden kuukauden päästä kohdekuukaudesta 12. päivään mennessä (Lahti & Viljaranta 2013, 213). Tavallisessa tilanteessa arvonlisävero tilitetään kerran kuukaudessa valtiolle, mutta pienyritys on oikeutettu pidennettyyn, eli valinnaiseen verokauteen, jos yrityksen liikevaihto on alle 30 000 euroa tai 30 001–100 000 euroa. Alle 30 000 euron liikevaihdon yritys suorittaa arvonlisäveron valtiolle kerran vuodessa, kun taas alle 100 000, mutta yli 30 000 euron liikevaihdon yritys neljännesvuosittain, eli kolmen kuukauden välein. (Aloittavan yrittäjän kysymyksiä arvonlisäverosta 21.12.2016.)

Auranen (2003, 7) mainitsee, että arvonlisäverotus jakaa myös mielipiteitä, ja arvonlisäverotusta saatetaan pitää joko mielekkäänä tai vastaavasti vastenmielisenä rasitteena. Auranen (mp.) korostaa arvonlisäverotuksen yleisyyttä, mutta sen sisältävän hyvin haastaviakin osa-alueita, esimerkiksi rakentamisen verotuksen. Hän on kuvaillut arvonlisäverotusta muun muassa hiekkalaatikoksi, jossa leikitään omilla säännöillä muista piittaamatta. Määttä vuorostaan (2015, 27–28) painottaa kirjasaan, että arvonlisäveron tarkoituksena on veron lisääminen myyntihintaan, ja siten arvonlisäveron rasite vyörytetään kuluttajille.

Arvonlisäverotuksen kannalta yksi merkittävimmistä periaatteista on neutraliteetti-periaate, joka on vaikuttanut monella eri tapaa arvonlisäverolain säännöksiin laati-miseen (Määttä 2015, 30–31). Neutraliteettiperiaatteen avulla pyritään muun mu-assa ehkäisemään epärehellinen kilpailutilanne ja arvonlisäverotuksen väärin-käyttö, jonka tarkoituksena on vaikuttaa kuluttajan ostokäyttäytymiseen. Lisäksi neutraliteettiperiaatteen avulla kaikkien liiketoimintaa harjoittavien (oikeus- tai luon-nollisten henkilöiden) tulisi olla samalla tavalla arvonlisäverovelvollisia. Oikeudelli-sesta näkökulmasta tärkeänä periaatteena on pidettävä arvonlisäverotuksen kan-nalta suoritteen todellista arvonlisäveron määrää. Periaatetta sovelletaan, jos jälki-käteen todetaan, että suoritettavan veron määrä on ollut liian korkea tai alhainen.

Arvonlisäverovelvollisuus Suomessa

Arvonlisäverotuksen kannalta verovelvollisuus on merkitykseltään keskeinen. Vero-velvollisuus tarkoittaa, että on velvollinen tilittämään arvonlisäveron myynnistään. (Äärilä ym. 2015, 34.) Arvonlisäverovelvolliseksi on ilmoittauduttava, jos yrityksen liikevaihto ylittää 10 000 euroa 12 kuukauden pituisen tilikauden aikana. Yrityksen on kuitenkin mahdollista hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vaikka 12 kuukauden tilikauden liikevaihto jäisi alle 10 000 euron. (Aloittavan yrittäjän kysymyksiä arvon-lisäverosta 21.12.2016.)

Pääsääntöisesti arvonlisäveroa suoritetaan Suomessa liiketoiminnoista, joissa myynti muodostuu tavaroista ja palveluista, mutta arvonlisäverovelvollisuuden ai-heuttaa myös poikkeustilanteet, joita ovat yhteisöhankinnat, tavaroiden maahan-tuonnit sekä oman käytön verotuksen tilanteet (Äärilä ym. 2015, 34). Lisäksi vero-velvollisuus tuo oikeuden vähentää suoritetuista ostoista veron määrän, jos tavara tai palvelu on ostettu toiselta verovelvolliselta.

Äärilä ym. (2015, 35–36) toteaa liiketoiminnan muodossa tapahtuvan tavarain tai palvelun myynnin aiheuttavan verovelvollisuuden. Laissa ei ole määritelty, milloin myynti tapahtuu liiketoiminnan muodossa, mutta oikeuskäytännöistä sekä -kirjalli-suudesta on löydetty liiketoiminnalle tunnusmerkkejä. Nämä tunnusmerkit on mai-nittu myös arvonlisäverolakia (L 30.12.1993/1501) koskevassa hallituksen esityk-sessä (HE 88/1993).

Kirjanpitolautakunnan 6.5.2008 antaman arvonlisäveron kirjaaminen -yleisohjeen mukaan arvonlisävero täytyy tilittää oma-aloitteisesti. Tällöin vastuu valvontailmoituksen tiedoista ja paikkaansa pitävästä maksun summasta on verovelvollisella. Arvonlisäverolainsäädäntö myös vaatii, että verovelvollisen kirjanpidosta täytyy käydä selkeästi ilmi valvontailmoituksessa annetut tiedot ja annettava aineisto tarkastettavaksi, jos veroviranomainen sitä vaatii.

Arvonlisäverovelvollisen on maksettava veroa jokaisessa vaiheessa, kun tavara tai palvelu vaihtaa omistajaa, mutta vain arvonlisäyksestä, jota on syntynyt kussakin siirtymän vaiheessa (Määttä 2015, 29–30). Joissakin pitkissä myyntiketjuissa on mahdollista, että myyjät jättävät arvonlisäverot maksamatta, mutta ostajat ne kumminkin vähentävät, ja tätä kautta osa arvonlisäveroista jää maksamatta valtiolle. Ongelma on ratkaistu siten, että osassa liiketoimintoja on otettu käyttöön käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Käännetyssä arvonlisäverovelvollisuudessa ostaja on verovelvollinen tilittämään maksun myyjän sijasta valtiolle (Rakennusalan käännetty verovelvollisuus 26.1.2017).

3.2 Rakentamisen arvonlisäverotus

Alholan (2016) mukaan rakennustoiminnan arvonlisäverotuksessa tulee määritellä rakennuksen sekä kiinteistön käsitteet. Arvonlisäverolaissa (L 30.12.1993/1501) ei ole määritelty rakennuksen käsitettä lainkaan, mutta käytännössä sillä tarkoitetaan maapohjalle kiinteästi pystytettyä sekä pysyväksi tarkoitettua rakennusta. Käytännössä pysyvää rakennelmaa ja rakennusta ei ole tarvetta erotella, koska niitä kohdellaan verotuksessa samalla tavalla. Alhola (mp.) mainitsee rajanvedoksi pysyvän ja tilapäisen rakennelman välille PVC-hallin, jonka Korkein hallinto-oikeus (KHO 2014:71) tulkitsi tilapäiseksi rakennelmaksi.

Vuorostaan kiinteistön määritelmä käsitellään alempana kohdassa 3.1.4 Kiinteistön uusi käsite 1.1.2017.

Rakentamispalvelu

Äärilä ym. (2015, 453) toteaa rakennuksien olevan verollisia, vaikka kiinteistöjen luovutukset ovat verottomia. Tämä selittyy sillä, että rakennukseen kohdistuva rakennustyö on täysin verollinen palvelu. Heiskalan (2016, 15) mukaan arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501) määrittelee rakentamispalveluksi rakennus- ja korjaustyön sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttamisen, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Rakennustyöksi lasketaan talonrakentaminen, maa- ja vesirakentaminen, sekä rakennustyöhön kuuluvat valvonta, suunnittelu, erilaiset rakennuttajapalvelut sekä muut niihin verrattavat palvelut. Alholan (2016) mukaan rakentamispalvelun käsite on arvonlisäverolaissa (L 30.12.1993/1501) tunnettu.

Alhola (2016) toteaa, että rakentamispalvelun myyntinä pidetään sopimusta, joka perustuu työn tilaajan ja rakennustyön suorittajan väliseen sopimukseen. Sen on myös suuntauduttava yrityksestä ulospäin. Rakentamispalvelun valmistusajankohta on vuorostaan silloin, kun ostettu rakennus tai työ on vastaanottotarkastuksessa tai muulla tavalla hyväksytty vastaanotetuksi. Käytännössä yleensä käyttöönottoaika-kohta.

Heiskala (2016, 15) kuitenkin muistuttaa, että ilman asennusta rakentamismateriaalin sekä muiden tavaroiden myynti on normaalia tavaran myyntiä. Lisäksi rakentamispalveluihin ei lasketa rakennustyöhön kuulumatonta siivousta tai muuta kiinteistön hoitoa. Verotus tapahtuu rakentamispalvelussa siten, että se joko kohdistuu kiinteistöön palvelun myyntinä tai kiinteistöön kohdistuvana palvelun omana käyttönä. Palvelun oman käytön piiriin kuuluu myös perustajaurakointi.

Rakentamisen arvonlisäverotusta on kahdenlaista: ulkopuolisille ja omaan lukuun rakentamista (Auranen 2003, 92). Ulkopuolisille rakentamisessa rakennusliike tekee asiakkaan kanssa sopimuksen työstä tai urakasta, jossa asiakkaalla on hallintaoikeus kohteena olevaan maapohjaan tai rakennukseen. Ulkopuoliselle rakennettaessa verot maksetaan rakennuspalvelun myynnistä riippumatta siitä, perustuuko myyjän laskutustapa urakkasopimukseen tai johonkin muuhun rakentamissopimukseen.

Omaan lukuun rakentaminen

Äärilän ym. (2015, 471) mukaan omaan lukuun rakentamisen tilanteita ovat, kun:

- elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa rakennuksen hallinnassaan olevalle maa-alueelle myyntiä varten
- elinkeinonharjoittaja myy asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun, missä sillä on urakkasopimuksen tekohetkellä määräysvalta.

Edellä mainituissa kahdessa omaan lukuun rakentamisen tilanteessa sovelletaan urakoinnista poikkeavia säännöksiä, ja kysymyksessä on rakentamispalvelun oman käytön verotuksen soveltaminen (Äärilä ym. 2015, 471). Oman käytön verotuksessa rakennustyö ei perustu veloitettavaan hintaan, vaan kohteena ovat rakennusliikelle aiheutuneet rakennustyön kustannukset. Rakennusliikkeen kate jää siis arvonlisäverottomaksi. Syy arvonlisäveron poikkeavaan käytäntöön on se, että maa-alueen (tontin) luovutus on verotonta, kun taas rakennustyön luovutus on verollista. Näiden kahden erottaminen toisistaan on todettu erittäin hankalaksi, joten tästä syystä arvonlisäverotus perustuu rakennustyöstä aiheutuneisiin kustannuksiin. Lisäksi Auranen (2003, 92) toteaa kiinteistöjen myynnin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakekaupan olevan arvonlisäverottomia. Tilanteet, joissa myynti perustuu pelkästään kiinteistön tai osakkeiden kauppaan, sovelletaan oman käytön verotuksen konseptia, jotta rakentamispalvelu ei jää verottamatta, ja tilanne ei ole muita edullisempi.

Rakennusliikkeellä on oltava määräysvalta erityisesti urakkasopimuksen tekohetkellä, jotta voidaan soveltaa omaan lukuun rakentamisen säännöksiä (Äärilä ym. 2015, 472). Sillä ei ole väliä, myydäänkö osakkeet heti vai vasta myöhemmin urakkasopimuksen tekemisen jälkeen, mutta sellaisissa tilanteissa, joissa osakkeet on myyty jo ennen kuin urakkasopimus on tehty tai ne on ostettu vasta urakkasopimuksen tekohetken jälkeen, sovelletaan urakkaan normaaleja urakoinnin säädöksiä.

3.3 Kiinteistön uusi käsite 1.1.2017

Euroopan unionissa yhdenmukaistettiin arvonlisäverotuksen kiinteistön määritelmävuoden 2017 alusta, jonka tavoitteena on yhtenäistää EU-maiden kesken kiinteistöön liittyvien palvelujen verokohtelu. Tämän avulla pyritään ehkäisemään kahdenkertainen verotus sekä myös verottamatta jättäminen. (Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa 1.1.2017 alkaen). Salomaa ja Barck (2017, 56) mainitsevat, että kiinteän omaisuuden määritelmää on käytetty direktiivissä, vaikka sen määritelmä on puuttunut. Tämän vuoksi Euroopan unionin neuvoston täytäntöönpanoasetus sisällytti sen direktiiviin, ja muutos astui voimaan kaikissa EU:n jäsenvaltioissa 1.1.2017. Suomen arvonlisäverolaista (L 30.12.1993/1501) käytännössä poistettiin aikaisempi 28 §, ja korvattiin (EU N:o 282/2011) täytäntöönpanoasetuksen 13 b artiklaan viittauksella.

Salomaa ja Barck (2017, 58) korostavat, että merkittävin muutos koskee uuden määritelmän kohtaa, jossa kiinteänä omaisuutena pidetään laitetta, konetta tai sen osaa, joka on asennettu rakennukseen tai rakennelmaan pysyvästi, eikä sitä pystytä siirtää tuhoamatta tai rakennusta / rakennelmaa merkittävästi muuttamatta. Aikaisemmin erityistä toimintaa palvelevia koneita ja laitteita pidettiin irtaimena omaisuutena. Määritelmän uudistuksen myötä kiinteistönä pidettäviä laitteita ja koneita kohdellaan kiinteistöinvestointeina, perusparannusinvestointien sijaan, joten niihin sovelletaan 10 vuoden arvonlisäverovähennysten tarkistusmenettelyä. Tällöin tarkistusoikeudet ja -vastuut siirtyvät ostajalle, jos laite tai kone myydään verottomasti.

Perustajaurakoinnin ja omaan lukuun rakentamisen osalta kiinteistön määritelmän vaikutus laajeni siten, että kiinteistönä pidetään myös koneeseen ja laitteeseen liittyvää rakentamispalvelua (Salomaa & Barck 2017, 58). Lisäksi muutoksella on vaikutusta palvelujen myyntimaasäännöksiin, jonka mukaan asennus-, korjaus- ynnä muut palvelut verotetaan nykyään kiinteäksi omaisuudeksi katsottavien laitteiden ja koneiden sijaintimaassa kyseisen valtion arvonlisäverosäännösten mukaan. Salomaa ja Barck (mp.) epäilevät määritelmämuutoksen mahdollisesti aiheuttavan hankalia tulkintatilanteita, koska on todennäköistä, että EU-jäsenvaltiot tulkitsevat kiinteistön määritelmää eri tavoilla jatkossakin. Uusi kiinteistön määritelmä koskee ainoastaan arvonlisäverotusta.

Salomaa ja Barck (2017, 59) tiivistävät määritelmämuutoksen vaikuttavan erityisesti kiinteistön luovutusten verovapauden soveltamisalaan, kiinteistöinvestointien tarkistusmenettelyyn, rakentamispalveluiden oman käytön verotukseen sekä myyntimaasäännöksiin, jotka koskevat kiinteistöön liittyvien palveluiden verotuspaikkaan.

3.4 Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus

Verohallinnon syventävässä vero-ohjeessa (Perustajaliiketoiminta verotuksessa 2012) esitetään, että taloudellisen näkökulman mukaan perustajaurakoitsijan tulot muodostuvat osakkeiden mynnistä ulkopuolisille ja vastaavasti menot muodostuvat tontti- sekä rakentamiskustannuksista. Perustajaurakoitsijan sekä kohdeyhtiön välisiä liiketapahtumia voidaan pitää perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisina, koska tämä käytännössä itse määrittelee sopimuksen ehdot sekä sen toteutuksen.

Samassa verohallinnon syventävässä vero-ohjeessa (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012) kuitenkin todetaan, että verotuksen näkökulmasta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö (kohdeyhtiö) sekä rakennusyritys ovat erillisiä verosubjekteja, koska rakennusyrityksen sekä kohdeyhtiön välillä vallitsee itsekontrahointisuhde. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimus on solmittu kahden juridisesti erillisen subjektin välillä, vaikka sopijaosapuolet eivät ole riippumattomia toisistaan.

Pelkistettynä rakentamisen erityiselle verokohtelulle ja säännösten runsaudelle voidaan pitää kahta syytä (Pikkujämsä 2001, 437). Ensimmäinen syy on se, että pääasiassa kiinteistöluovutukset ovat verottomia, joten veron ulkopuolelle jäisi suuri osa rakentamispalveluiden myynneistä. Toiseksi, rakennuslalla suuri riski on kilpailun vääristymiseen, jonka vuoksi on perusteltua verottaa rakentamispalveluita laajasti.

3.4.1 Oman käytön arvonlisäverotus

Gryndauksessa rakentamispalvelu myydään kohdeyhtiölle, jossa myyjällä on määräysvalta urakkasopimuksen tekohetkellä (Kallio ym. 2015, 131). Tällaisessa tapauksessa urakkahinnan mynnistä ei tilitetä veroa, vaan silloin noudatetaan rakentamispalvelujen omaan käyttöön ottoa. Kallio ym. (mts.) mainitsee, että gryndausta

koskevan (L 30.12.1993/1501 31.1 § 2. kohta) säännöksen soveltaminen edellyttää kaikkien niiden yhtäaikaista täyttymistä.

Arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501) määrittelee muun muassa neljännen luvun 31 §:ssä rakentamispalvelun otetuksi omaan käyttöön seuraavasti:

1. elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten;
2. elinkeinonharjoittaja myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä.

Vaikka 1 momentissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja ei myisi rakentamispalveluja ulkopuolisille, hänen on suoritettava veroa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön siten kuin 22 §:ssä säädetään.

Rakentamispalveluja ovat:

1. kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen;
2. edellä 1 kohdassa tarkoitettuun työhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.

Rakentamisen oman käytön verotus tarkoittaa lyhykäisyydessään sitä, että arvonlisävero lasketaan yleisen verokannan mukaan rakennuskustannuksista (Auranen 2003, 93). Verohallinnon syventävän vero-ohjeen (Perustajaliiketoiminta verotuksessa 2012) mukaan perustajaurakoinnissa tapahtuvaa rakentamista verotetaan rakentamispalvelun omana käyttönä. Syy siihen on, että sopimusosapuolten hinnoittelu ei välttämättä ole riippumatonta toisistaan, koska perustajaurakoitsijalla on mahdollisuus vaikuttaa hinnoitteluun. Liikevaihdostaan perustajaurakoitsija ei voi vähentää suorittamaansa oman käytön veroa, koska suoritettavan veron määrää ei voida kohdistaa suoraan myynnin osalta perustuvan veron määrään. Myynnin sijaan, perustajaurakoitsijan rakentamispalveluiden oman käytön arvonlisävero luetaan osaksi rakennusurakan hankintamenoa.

Ojalan (2015) mukaan perustajaurakoinnissa urakkasopimukset laaditaan siten, että urakkahintaan sisältyy oman käytön arvonlisävero tai urakalle sovitaan veroton hinta, johon lisätään oman käytön arvonlisävero. Lahden ja Viljarannan (2013,9) mukaan tämä eroaa tavanomaisesta rakentamispalvelun myynnistä ulkopuolisille, koska arvonlisävero lasketaan kustannusperusteisesti, eli veron perusteeseen kuuluvat perustajaurakoinnin välittömät ja osa välillisistä kustannuksista. Oman käytön verotuksenkin tilanteissa saa arvonlisäverovelvollinen ostaja tehdä ostovähennyksen myyjän tilittämästä oman käytön verosta, jonka määrästä on annettu erillinen selvitys (Auranen 2003, 93). Kallion ym. (2015, 132) mukaan rakentamispalvelun oman käytön verotuksen tilanteessa tilaaja saa vähentää myyjän suoritettavan veron määrän samalta kuukaudelta, jolta myyjä joutuu sen suorittamaan. Toisin sanoen työn edistymisen mukaan, kalenterikuukausittain.

Rakennuskohteen tappiollisuus voi olla perustajaurakoinnille epäedullista, koska tappio ei ole oman käytön verotuksen säännöksen mukaan vähennyskelpoista (Pikkujämsä 2001, 444–445). Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 18.3.2004/638) antaman ratkaisun mukaan veron perusteena pidettiin välittömiä ja välillisiä kustannuksia myös silloin, kun asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntihinta oli niitä alempi. Helsingin hallinto-oikeus (HAO 15/0802/4) on kuitenkin antanut 28.9.2015 aiheesta myös eriävän ratkaisun, jonka mukaan arvonlisäverodirektiiviin (D 2006/112/EY) vedoten verovelvollisella on oikeus rajata rakentamispalvelun veron peruste käypään markkina-arvoon. Helsingin hallinto-oikeuden päätös ei ole kuitenkaan lainvoimainen.

3.4.2 Veron peruste

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) säännöksen ansiosta rakentaminen on saatu kattavasti arvonlisäveron piiriin (Pikkujämsä 2001, 437). Verotus voi perustua jopa neljään eri arvonlisäverolain pykälään, joita ovat arvonlisäverolain 22 §, 31 §, 31 a § tai 32 §. Pääsääntönä kuitenkin on, että 22 § on yleissäännös, jota muut pykälät täydentävät, ellei yleissäännös toteudu. Näiden neljän pykälän lisäksi voidaan soveltaa myös arvonlisäverolain 33 §, johon liittyy vähennysten palautus siihen oikeuttavassa tilanteessa. Yhtenäistä näille arvonlisäverolain säännöksille on

se, että veron peruste pysyy kaikissa kuitenkin samana. Voittoa ei lasketa rakentamispalvelusta suoritettavaan oman käytön veron perusteeseen (mts. 461).

Perustajaurakoinnissa veron perusteen laskemiseen käytetään omaa erityissääntöään (Pikkujämsä 2001, 453). Tätä erityissäännöstä sovelletaan samoin myös omaan lukuun sekä muussa omaan käyttöön verotettavassa rakentamisessa. Veron perusteena ovat itse suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset, jotka on määriteltä arvonnäisäverolain (L 30.12.1993/1501) 75 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan.

Heiskalan (2016, 23–24) mukaan perustajaurakoinnin veron peruste on seuraava:

- + rakentamisesta aiheutuneet välittömät kustannukset
- veron perusteeseen kuulumattomat erät, mikäli ne kuuluvat välittömiin kustannuksiin (mm. RS-palkkiot, rahoituskulut, osakemyynnin myynti- ja markkinointikulut ja tilaajan puolesta maksetut maksut)
- + rakentamisen välilliset kustannukset (laskennallinen prosenttiosuus)
- = veron peruste €, josta suoritetaan veroa yleisen verokannan mukaan.

Välittömät kustannukset

Heiskalan (2016, 23–24) mukaan välittömät kustannukset ovat sellaisia, jotka voidaan suoraa kohdistaa tiettyyn rakennuskohteeseen verottomina, eli hintaan ei sisälly arvonnäisäveron määrä. Välittömiä kustannuksia ovat muun muassa suunnitteluun, maapohjaan, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt, työnjohdon ja työntekijöiden palkat ja palkkiot sisältäen henkilösivukulut ja vapaaehtoiset sosiaalikulut, materiaalit, alihankinnat ja -urakat sekä muut erilaiset palvelut ja kustannukset, jotka on ostettu ilman arvonnäisäveroa. Välittömän kustannuksen ollessa vähennyskelvoton, tulee tällöin kustannuksiin lisätä verollinen hinta.

Välilliset kustannukset

Välillisinä kustannuksina pidetään lähtökohtaisesti kaikkia muita rakentamispalvelusta aiheutuneista kustannuksista, joita ei välittömiin kustannuksiin lueta (Ojala, 2015). Heiskalan (2016, 25) mukaan välillisiä kustannuksia ovat muun muassa rakennusliikkeen projektinjohto-, hallinto- ja varastohenkilökunnan palkat sisältäen henkilösivukulut ja vapaaehtoiset sosiaalikulut, omien kuljetusten kustannukset,

huolto-, työkalu- ja vakuutuskustannukset, kiinteistökulut, koneiden ja laitteiden poistot sekä yrityksen tuotekehittely- ja tutkimuskustannukset. Veron perusteeseen ei kuitenkaan kuulu kohteen rakennusajan vuokra, jos tämä sijaitsee vuokratontilla. Tällöin se kuuluu verottomaan maapohjaan. Projektin välillisten kustannusten laskennallinen prosenttiosuus muodostuu suoraan kohdistuvista välillisistä kuluista sekä kiinteiden kulujen ja poistojen osuudesta (mts. 24). Kiinteiden kulujen ja poistojen laskennallista osuutta ei voida määritellä yleispätevästi, koska siihen vaikuttaa muun muassa yrityksen koko ja kulujen kohdistettavuus.

Heiskala (2016, 24) toteaa rakennusprojektien välillisten kustannusten objektiivisen kohdistamisen olevan monesti vaikeaa. Syy siihen on, että perinteisen kustannuslaskennan tapaan, eli kohdistettaisiin vain ne kulut, jotka sen katsotaan aiheuttaneen, rakennuskohteelle on mahdotonta laskea ja erotella. Tämän vuoksi välilliset kustannukset on parempi arvioida kohtuullisiksi kuin liian suuriksi. Lahti ja Viljaranta (2013, 214) toteavat myös, että välillisille kustannuksille ei voida määritellä yleispätevää arvoa, vaan määrä on aina yrityskohtainen.

Usein yritysten välillisten kustannusten määrä vaihtelee 4–7 prosentin välillä (Lahti & Viljaranta 2013, 214). Heiskalan (2016, 26) mukaan on hyvinkin todennäköistä, että kustannusten osuus saattaa olla enemmän tai vähemmän kuin 4–7 prosenttia. Tähän vaikuttaa esimerkiksi perustajaurakoitsijan kapasiteetin käyttöaste, ostopalvelujen käyttö sekä ottaako omistajayrittäjä palkkansa osinkoina.

Välillisten kustannusten prosenttiosuuden laskentatapoja on erilaisia. Laskeminen voidaan toteuttaa esimerkiksi edellisen vuoden tietojen perusteella tai laskea aikaisempien 2–5 vuoden liukuvan keskiarvon perusteella. (Heiskala 2016, 25–26.) Prosenttiosuuden laskemiseen voidaan käyttää myös budjetoituja välillisiä kustannuksia, mikäli yrityksellä on tarpeeksi luotettava ja kehittynyt budjetointijärjestelmä. Mitään tiettyä itsearvioitua vakioprosenttia ei ole sallittua käyttää, koska välillisten kulujen prosenttiosuus on pystyttävä osoittamaan laskelmin. Lisäksi suositeltavaa on, että välillisten kulujen laskennassa käytettyjen dokumenttien ja asiakirjojen aineisto säilytetään myöhempää tarvetta varten.

3.4.3 Rakentamispalvelun käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Rakennusalaalla arvonlisäverokäytäntö muuttui huomattavasti, kun 1.4.2011 otettiin käyttöön käänteinen arvonlisäverotus, jossa ostajan tehtävänä on tilittää arvonlisävero (Lahti & Viljaranta 2013, 239). Käännettyssä verovelvollisuudessa myyjä ei tilitä eikä ilmoita arvonlisäveroa, vaan myyjän tehtävänä on ilmoittaa kausiveroilmoituksessaan verottoman myynnin summa. Heiskalan (2016, 31) mukaan rakennusalan käännetyn verovelvollisuuden ideana on, että aliurakoitsija tai muu alihankkija ei veloita arvonlisäveroa rakentamispalvelun ostajalta, vaan vasta pääurakoitsija tai muu ostaja suorittaa lopullisen veron tilaajalta saadusta suorituksesta.

Ojalan (2015) mukaan käännetty verovelvollisuus ei vaikuta arvonlisäverotuksen edullisuuteen perustajaurakoinnissa, vaan se vaikuttaa siihen, keneltä urakkaketjussa arvonlisävero kertyy valtiolle. Verohallinnon syventävän vero-ohjeen (Rakennusalan käännetty verovelvollisuus 26.1.2017) mukaan käännetylle verovelvollisuudelle on kaksi ehtoa, joista molempien on sovellettaessa täyttyttävä:

1. Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.
2. Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten. Ostaja voi olla myös ns. välimies eli elinkeinonharjoittaja, joka myy edelleen kyseisen palvelun edellä määritellylle elinkeinonharjoittajalle.

Heiskala (2016, 32) tarkentaa käännetyn verovelvollisuuden sääntöä, jossa ostajan on oltava elinkeinonharjoittaja, joka myy muutoin kuin satunnaisesti rakentamispalveluja. Arviointiin liittyvät ostajan pääsääntöinen toiminta ja toimiala, kuinka säännöllistä rakentamispalveluiden myynti on, sekä palvelusuoritusten laajuus ja määrä. Vastaavasti satunnaisena rakentamisena voidaan pitää kertaluonteista, tilapäistä, vähäistä tai ei toistuvaa rakentamista, jonka toimintaa ei ole tarkoitettu jatkuvaksi. Lisäksi Heiskala (mp.) painottaa, että myyjän toimialana voi olla myös jokin muu kuin rakennusala.

Heiskala (2016, 32) esittää, että käännetyin arvonlisäverovelvollisuuden soveltamisen edellytyksinä ovat palvelun laji sekä ostajan edellytysten täyttyminen. Säännöksen soveltamisen piiriin katsotaan kuuluvan myös tilanteet, kun verovelvollinen harjoittaa sivutoimisesti rakentamispalvelun myyntiä sekä silloin, kun myynnin sijasta ostettu rakentamispalvelu kohdistuu ostajan omaan toimistokiinteistöön.

Verohallinnon syventävän vero-ohjeen (rakennusalan käännetty verovelvollisuus 2017) mukaan käännettyä verovelvollisuutta ei sovelleta, jos kyseessä on rakentamispalvelun myynti yksityishenkilölle tai tavaroiden myynti. Lisäksi ostajan asemaa arvioitaessa huomioidaan koko toiminta, eikä vain pelkästään esimerkiksi Suomessa tapahtuva. Hakapää (2014) vuorostaan painottaa, että myyjällä on velvollisuus ottaa selvää, täyttääkö ostaja tarvittavat edellytykset. Suositeltavaa onkin, että myyjä pyytää kirjallisen selvityksen ostajalta, koska muussa tapauksessa myyjällä on jälkiverotusriski, jos veroviranomainen toteaa statuksen puuttuvan ostajalta.

Heiskala (2016, 31) toteaa kirjassaan, että käännetyin arvonlisäverovelvollisuuden soveltaminen koskee myös omaan lukuun rakentamista, josta hän esimerkkinä antaa perustajaurakoinnin. Hakapää (2014) esittää käännetyin verovelvollisuuden perustajaurakoinnissa toteutuvan siten, että arvonlisävero suoritetaan välittömistä sekä välillisistä kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet rakentamisesta. Käännetyin verovelvollisuuden alaisuuteen kuuluva osto käsitellään perustajaurakoinnissa samalla tavalla kuin muissakin tilanteissa.

Verohallinnon syventävässä vero-ohjeessa (Rakennusalan käännetty verovelvollisuus 2017) on listattu sellaiset kiinteistöön kohdistuvat palvelut, joihin sovelletaan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta:

- maapohja- ja perustustyöt
- rakennustyöt
- rakennusasennukset
- rakennuksen viimeistelyt
- rakennuskoneiden vuokraus, kun samalla vuokrataan kone ja sen käyttäjä
- rakennussiivoukset
- työvoiman vuokraus rakentamispalvelua varten

Verohallinnon syventävän vero-ohjeesta (Rakennusalan käännetty verovelvollisuus 2017) käy ilmi, että päivitetyllä kiinteistön määritelmällä ei ole vaikutusta rakentamispalvelujen käännetyn verovelvollisuuden soveltamisalaan. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 2. luvun 8c pykälään on lisätty uusi momentti, jonka mukaan käänteinen verovelvollisuus ei koske sellaisia palveluja, jotka kohdistuvat kiinteistöllä harjoitettavaan erityistä toimintaa palveleviin laitteisiin, kalusteisiin tai koneisiin. Näiden laitteiden ja koneiden myynti asennettuna sekä niiden asennustyöstä ja korjaamisesta myynnin arvonlisäveron suorittaa jatkossakin myyjä.

3.4.4 Arvonlisäveron vähennysoikeus

Heiskalan (2016, 43) mukaan rakennustoiminnan harjoittajan arvonlisäveron vähennysoikeus on poikennut muista verovelvollisista siitä lähtien, kun käännetty verovelvollisuus astui voimaan 1.4.2011. Syy siihen on alihankintoina ostetut rakentamispalvelut, koska niihin ei enää pääosin sisälly avointa arvonlisäveroa. Lähtökohtaisesti kaikkien verollisina hankittujen tuotantopanosten (esimerkiksi rakennusmateriaalit sekä rakennustoiminnassa käytettävät koneet ja laitteet) sisältämän arvonlisäveron saa vähentää, jos ne on hankittu verollista liiketoimintaa varten.

Hakapään (2014) mukaan rakentamisen arvonlisäveron vähennysoikeuden ehtoihin kuuluu, että verovelvollinen saa vähentää veron verollista liiketoimintaa varten arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 102 §:n perusteella. Lisäksi vähennysoikeuden toteutumisen edellytyksinä ovat ehdot, joiden mukaan oston on tapahduttava toiselta verovelvolliselta arvonlisäverollisena, sekä hankinta koskee sellaista toimintaa, josta syntyy tosiasiallinen velvollisuus suorittaa valtiolle arvonlisäveroa. Hakapää (mts.) toteaa normaalin urakkalaskutuksen lisäksi vähennysoikeuden koskevan myös oman käytön verotukseen kuuluvia kohteita sekä käännetyn verovelvollisuuden piiriin kuuluvia myyntejä.

Heiskala (2016, 39) toteaa, että ostajalla on oikeus vähentää vero, joka on suoritettu käännetyn verovelvollisuuden perusteella täyttäen vähennysoikeuden yleiset edellytykset, sekä ilmoitusvelvollisuutensa arvonlisäverolain (30.12.1501/1993) 162 §:n mukaan. Näiden edellytysten lisäksi Hakapää (2014) tuo esille, että rakentamispalveluja koskevan käännetyn verovelvollisuuden laskuihin ei sisälly arvonlisäveroa,

jos palvelun ostajalla on rakennusliikestatus tai jos se toimii välimiehenä. Hakapää (mts.) muistuttaa, että on tärkeää huomioida rakentamisen rahoittamisessa käännetty arvonlisävero, joka voi mahdollisesti olla vähennyskeltoton.

Heiskala (2016, 38–39) tuo esille, että ostajan on syytä aina varmistua siitä, että myyjä on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) mukaan myyjän on annettava ostajalle selvitys suoritettavan veron määrästä. Heiskalan (mts.) mukaan laskuissa on oltava merkittynä vähennettävän veron euromäärä sekä verottoman myynnin määrä. Yleistä vähennysoikeutta on rajattu arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 114 §:ssä, jonka lista vähennyskeltottomista hyödykkeistä on tyhjentävä. Epäselvissäkin tapauksissa lakia on tulkittu suppeasti. Hakapään (2014) mukaan arvonlisäverotuksessa vähennyskeltottomina pidetään lisäksi sellaisia hankintoja, jotka palvelevat enemmän yksityistä kulutusta.

Heiskala (2016, 45) mainitsee, että verovelvollisen rakennusliikkeen rakentaessa itselleen rakennuksen verolliseen käyttöön, ovat kaikki siihen kohdistuvat ostot vähennyskelpoisia. Verovelvollisen on kuitenkin suoritettava oman käytön veroa, jos verovelvollinen käyttää rakentamaansa kohdetta tai osaa siitä muuhun kuin vähennysoikeuden piiriin kuuluvaan tarkoitukseen. Vähennysoikeuden piiriin kuulumattomia ovat muun muassa henkilökunnan virkistys- ja edustustilaan kohdistuvat rakentamispalvelut. Nämä koskevat myös rakentamispalvelujen ostajaa.

Pikkujämsän (2001, 465–466) mukaan rakentamispalvelun omaan käyttöön ottamisen ajalliseen kohdistamiseen pätee erityissäännös, jonka arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501) määrittelee. Lain mukaan veroa on suoritettava samassa tahdissa kuukausittain käytettyjen tarvikkeiden ja maksettujen palkkojen mukaan kuin itse rakentamispalvelu edistyy. Pikkujämsä (mts.) toteaaakin vähennysoikeudesta, että vähennyksen tekeminen käytännössä on turhaa, koska rakentamispalvelun edistyessä vähennyksiä joudutaan palauttamaan. Vähennys kohdistetaan aina sille kalenterikuukaudelle, jonka aikana tuotantopanosostot (ostetut tavarat ja palvelut) on vastaanotettu (Heiskala 2016, 43–44). Tilikauden päättyessä kohdistaminen toteutetaan niin, että viimeiseltä kalenterikuukaudelta kaikista toimitetuista ostoista tehdään vähennys, jotka voivat olla vielä maksamatta tai veloittamattakin.

Perustajaurakoitsijan vähennysoikeus

Ojala (2015) toteaa, että perustajaurakoinnissa rakentamispalvelusta aiheutuvien menojen sisältämä arvonlisävero on vähennyskelpoista, jos vähennysoikeuden yleiset edellytykset vallitsevat. Hakapään (2014) muistuttaa, että perustajaurakoinnissa yritys saa sekä verollista että verotonta tuloa. Rakentaminen on perustajaurakoinnissakin verollista, normaaliin vähennykseen oikeuttavaa, kun taas perustajaurakoinnissa vähennykseen oikeuttamatonta on rakennusliikkeen perustaman kohdeyhtiön (asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön) osakkeiden veroton myynti sekä siihen liittyvät hankinnat. Vähennyskeltottomia ovat esimerkiksi osakkeiden markkinointipalkkiot sekä kohdeyhtiön nimiin otettujen lainojen hankinnat, ellei kohdeyhtiötä veroiteta niistä verollisena. Erityisesti Hakapää (mp.) painottaa, että verotonta toimintaa varten tehtyihin hankintoihin liittyvää veroa ei saa vähentää.

Rakennuksen vuokraustoiminnan arvonlisäverot ovat vähennyskelpoisia siltä osin, kun rakennusliike vuokraa tiloja arvonlisäverollisena (Hakapää 2014). Verollisten vuokrasopimusten solmiminen edellyttää rakennusliikkeen rekisteröitymistä arvonlisäverovelvolliseksi myös kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, sekä verollisesta tilojen vuokrauksesta on oltava myös näyttöä.

Hakapään (2014) mukaan rakennusliikkeen on kannattavampaa vuokrata lain sallimissa rajoissa huoneistot arvonlisäverollisena, jos vain mahdollista. Arvonlisäverollisena voidaan vuokrata kaikille yrityksille, mutta ehtona on, että yritysten on käytettävä tiloja ainakin osittain arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan verolliseen liiketoimintaan. Arvonlisäverollisena voidaan vuokrata kunnalle tai kuntayhtymälle, jonka tilojen käyttö oikeuttaa vähennykseen tai kuntapalautukseen edes osittain. Lisäksi vuokraus on arvonlisäverollista myös valtion tilivirastolle sekä sellaiselle yliopistolle tai yksityiselle ammattikorkeakoululle, joka toimii loppukäyttäjänä tai vuokraa edelleen verollisena. Heiskala (2016, 46) toteaa verollisesta käytöstä, että kiinteistön vuokraustoiminnan kulujen vähennysoikeus koskee jo rakennusaikana tehtyjä verollisia hankintoja, vaikka vuokratoiminnasta olisi vasta aikomuksena hakeutua verovelvolliseksi. Verollinen vuokraustoiminta perustajaurakoinnissa tarkoittaa, että tavallinen kiinteistöyhtiö saa vähentää kuukausittain ostamastaan rakentamis-

palvelusta sen veron, jonka perustajarakentaja itse suorittaa. Perustajarakennuttajan on annettava arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) mukainen selvitys kuukausittain veron määrästä ja kiinteistöyhtiö on oltava hakeutunut verovelvolliseksi vuokraustoiminnasta.

Hakapää (2014) perustelee arvonlisäverollista vuokrausta sillä, että arvonlisäverottomassa vuokrauksessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ei voi vähentää arvonlisäveroa, jonka rakennusliike on rakentamisesta veloittanut kyseessä olleiden tilojen osalta. Arvonlisäverottomasti tiloja vuokrataan yksityishenkilöille, tiloja verottomasti edelleen vuokraavalle kunnalle, sekä yritykselle, jonka käyttötarkoitus on täysin vähennyskeltvotonta.

Vähennysten tarkistaminen

Heiskalan (2016, 46–47) mukaan kiinteistön arvonlisäverovähennystä tarkistetaan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa, kiinteistön luovuttaessa, verovelvollisuuden päättyessä tai silloin, kun kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta. Tarkistuskauden pituus on 10 vuotta, ja se alkaa sen kalenterivuoden alusta, jolloin kiinteistöinvestointi on valmistunut. Säännöstä sovelletaan kiinteistöinvestointeihin, jotka ovat valmistuneet 1.1.2008 tai sen jälkeen, sekä sellaisiin kiinteistöinvestointeihin, jotka on luovutettu tai joiden käyttötarkoitus on muuttunut lain (L 30.12.1993/1501) voimaantulon jälkeen. 2004 vuoden jälkeen, mutta ennen 1.1.2008 valmistuneisiin sovelletaan 5 vuoden tarkistuskautta. Vuonna 2003 tai ennen sitä valmistuneet kiinteistöt jäävät soveltamisalan ulkopuolelle.

Murtomäen (2010, 185) mukaan vähennykset tarkistetaan siitä syystä, että kiinteistöinvestointiin tehdyt vähennykset vastaavat vähennysoikeuden sallimaa vähennyksen määrää. Tarkistusvelvollisuus ja -oikeus koskee liikeomaisuudeksi hankittujen kiinteistöjen lisäksi myös kuntien omistamia kiinteistöjä.

Murtomäki (2010, 184–185) tuo esille, että tarkistuskausi on sen kalenterivuoden alusta 10 vuotta, jonka aikana kiinteistöinvestointiin liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut. Vuorostaan 10 vuoden tarkistuskauden laskeminen aloitetaan vasta kiinteistön valmistumisen jälkeisestä vastaanottamisesta, jos luovuttaja on suorittanut kiinteistöön liittyvästä uudisrakentamisesta tai perusparantamisesta rakentamispalvelun oman käytön veroa. Tällöin ensimmäinen tarkistusvuosi on yleensä alle

vuosi, koska tarkistuskauteen ei lasketa kiinteistön vastaanottamista tai rakentamispalvelun valmistumista edeltävää kalenterivuoden osaa. Murtomäen (mts. 187) mukaan tarkistaminen tapahtuu kalenterivuosittain, jolloin tarkastetaan 1/10 per vuosi. Vuosittaisen tarkistamisen tarkoituksena on selvittää, eroaako alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus ja tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttava käytön osuus toisistaan.

3.5 Yhteenveto

Rakennuslalla ei ole määritelty mitenkään tarkasti esimerkiksi oman käytön veron perusteeseen kuuluvien välillisten kustannusten prosenttiosuutta. Viitearvoja on annettu, jotka sijoittuvat 3–8 %:n välille tai käyttää mahdollisesti 2–5 vuoden keskiarvoa, mutta siinäkin muistutetaan, että laskenta täytyy suorittaa aina tapauskohtaisesti. Tärkeintä on, että pystytään todentamaan ja perustelemaan tarvittaessa miksi kyseisellä tavalla on toimittu.

Teorian pohjalta voidaan päätellä, että perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksesta tekee haasteellista monet eri asiat. Erityisesti sen ollessa jatkuvan muutoksen alaisena, ja tästä esimerkkinä 1.1.2017 muuttunut kiinteistön käsite, jonka vaikuttaa juuri arvonlisäverotukseen. Lisäksi aikaisempien tutkimusten perusteella paljon on pohdittu oman käytön arvonlisäveron perusteen välittömiin ja välillisiin kuluihin kuuluvia eriä. Teoriasta voidaan todeta siihen liittyen, että rakennusliikkeen perustajaurakointikohteiden hyvä tuntemus sekä dokumentointi tekevät siitä helpomman kaikin puolin.

Teoriasta voidaan lisäksi todeta, että yleisperiaatteet puuttuvat perustajaurakoinnin käytännöistä. Tästä hyvä esimerkki on se, että rakennusliikkeen omistaman kohdeyhtiön saneerausurakan kohdalla ei osata tarkkaan rajata sovelletaanko perustajaurakoinnin säännöksiä vai vuorostaan tavanomaisen rakentamispalvelun säännöksiä. Tästä voidaan päätellä, että mitä suurempi mahdollinen verohyöty on, sitä tarkempaa ja rajatumpaa verokäytännöt ovat.

4 PERUSTAJAURAKOINNIN TULOVEROTUS

Neljäs luku pitää sisällään perustajaurakoinnin tuloverotuksen alueita, jotka tässä jaetaan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn, verotukseen sekä katteen muodostumiseen. Aihetta käsitellään monipuolisesti, jotta kokonaisuuden monipuolisuus hahmottuu lukijalle. Ensimmäisenä käsitellään tilinpäätöskäsittelyä kattavasti, jonka jälkeen paneudutaan verotukseen. Siinä keskitytään pääosin perustajaurakoinnin vaihto-omaisuuteen, osakkeiden ja urakan tuloutukseen. Lopuksi katteen muodostumisesta on referoitu esimerkit niin asunto-osakkeella kuin myös urakkasopimuksella, jotta katteen muodostuminen olisi ymmärrettävä.

4.1 Perustajaurakointi tilinpäätöksessä

Lahti ja Viljaranta (2013, 27) toteavat, että tilinpäätöksessä perustajaurakointia käsitellään rakentamisena. Perustajaurakoinnissa yksi keskeisistä kirjauskäytäntöjen periaatteista on, että rakennusaikana tarkastellaan kohdeyhtiötä ja perustajaurakoitsijaa yhtenä taloudellisenä kokonaisuutena (mts. 144). Tämän avulla ei synny vääristäviä vaikutuksia, koska tuotot ja kulut esitetään tuloslaskelmassa yhteen otteeseen. Perustajaurakoinnissa tulot koostuvat huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä sekä lisäksi tarvittaessa laskutettavista muutos- ja lisätöistä, kun taas menot muodostuvat tontin ja rakennuksen kustannuksista. Kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan keskinäiset tapahtumat käsitellään taseessa ja eliminoidaan tilinpäätöksessä (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Toisin sanoen, vain sellaiset toimenpiteet vaikuttavat tulosvaikutteisesta sekä taloudellisesta näkökulmasta tilinpäätökseen, jotka tapahtuvat ulkopuolisten tahojen kanssa.

Lahti ja Viljaranta (2013, 236) esittävät, että tilinpäätös laaditaan suoriteperusteella. Tuloslaskelman tuottoina esitetään tilikauden aikana asiakkaalle luovutettujen suoritteiden arvo, johon ei vaikuta onko myynnistä saatu jo maksu vai ei. Kuluina vuorostaan esitetään suoritteista muodostuneet hankintamenot. Tuotot ja kulut ilmoitetaan tuloslaskelmassa erikseen, ja ne menot, joista ei ole muodostunut vielä tuloja ovat taseessa.

Kirjanpitolautakunta eli KILA on antanut 17.1.2006 yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, jonka tarkoituksena on yhdenmukaistaa ja selkiyttää perustajaurakointiliiketoimintaan kuuluvien liiketapahtumien esittämistapaa kirjanpidossa. Kirjanpitolautakunta ei kuitenkaan ota kantaa yleisohjeessa verotuksellisiin kysymyksiin, koska ne jäävät lautakunnan toimivallan ulkopuolelle.

4.1.1 Tuloutusvaihtoehdot

Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa kirjanpitovelvollinen noudattaa hyödykkeen tulouttamista KPL:n (L 30.12.1997/1336) 5 luvun 1. §:n mukaisesti (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Rakentamisvaiheen päätyttyä ja rakennusurakan luovutettua kohdeyhtiölle, myös myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat (eli sisältäen osakkeiden kauppahinnan ja osakkeisiin kohdistuvan velkaosuu-den) tuloutetaan. Tätä aikaisemmin toteutuneet osakemyynnit tulee merkitä vieraseen pääomaan, lyhyt- ja pitkäaikaisiin saatuihin ennakkomaksuihin laskutuskelpoiselta osaltaan. Vuorostaan urakan kustannukset tulee merkitä vaihto-omaisuuteen, keskeneräisiin töihin siihen asti, kun rakennusprojekti on valmis. Tämän valmistuttua, rakennusprojekti tuloutetaan siltä osin, kun on myyty huoneisto-osakkeita ulkopuolisille ostajille. Myymättömien huoneistojen tuloutus tapahtuu vasta, kun nämä myydään.

Valmistusasteen mukaisessa tulouttamisessa noudatetaan KPL:n (L 30.12.1997/1336) 5. luvun 4. §:n mukaisesti pitkän valmistusajan vaativan tulon kirjaamista tuotoksi (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Valmistusasteen mukaisen tulouttamisen, eli osatuloutuksen, edellytyksiin kuuluu, että suoritteesta muodostuvan erilliskatteen on oltava luotettavalla tavalla ennakoitavissa. Lisäksi kirjanpitovelvollisen on noudatettava samaa tapaa tulojen kirjaamisesta tuotoksi myös kaikkien muidenkin osalta, joita tässä on tarkoitettu. Rakennushankkeet ovat tyypillisiä pitkäaikaishankkeita, jotka kestävät yli vuoden tai niiden laajuus on merkittävä verrattaessa kirjanpitovelvollisen liikevaihtoon. Osatuloutuksessa perustajaurakointiliiketoiminnan tulot kirjataan tuotoksi siten, että rakennuskohteen valmistusasteen lisäksi huomioidaan ulkopuolisille myytyjen huoneisto-osakkeiden

määrä. Tässä liikevaihtona pidetään valmistusastetta vastaavaa osuutta myydyistä osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista.

4.1.2 Liikevaihto

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa (2006) mukaan liikevaihto on määritelty kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336) 4. luvun 1 §:ssä. Lain mukaan liikevaihtoon luetaan kirjanpitovelvollisen varsinaisesta toiminnasta saadut myyntituotot, joista on vähennetty arvonlisävero, myönnetty alennukset sekä muut myynnin määrään perustuvat välittömät verot. Perustajaurakoitsijan tosiasiallinen tulo muodostuu kohdeyhtiön osakkeiden mynnistä ulkopuolisille ostajille. Tällaisia tuloja ovat osakekaupan yhteydessä ostajan maksama osakkeiden kauppahinta sekä ostajan vastattavaksi siirtyvä huoneistokohtainen velkaosuus. Lahti ja Viljaranta (2013, 236) mainitsevat, liikevaihto että on hyvä kertoa erikseen perustajaurakoinnin, muun rakentamisen sekä muun toiminnan osalta, jos liikevaihtoon sisältyy esimerkiksi vuokratuottoja.

Vuorostaan kansainvälisessä tilinpäätöskäytännössä tuotot tavaroiden mynnistä kirjataan IAS 18 -standardin (Tuotot) mukaan, kun kaikki kyseisen standardin 14. kappaleessa määritellyt ehdot täyttyvät (KILA 2006). Sen mukaan myyntituottoja syntyy perustajaurakointiliiketoiminnassa vasta, kun kirjanpitovelvollinen on siirtänyt kohdeyhtiön osakkeiden ostajalle omistukseen liittyvät merkittävät edut ja riskit. Tällöin kirjanpitovelvolliselle ei jäisi omistamiseen liittyvää liikkeenjohdollista roolia, eikä tosiasiallista määräysvaltaa myytyihin osakkeisiin. Edut ja riskit siirtyvät, kun osakekauppa on toteutunut.

KILA:n (2006) antaman yleisohjeen mukaan perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen liikevaihdossa esitetään ainoastaan kohdeyhtiön osakkeiden velattomat myyntihinnat. Velaton myyntihinta tarkoittaa osakkeiden kauppahintaa, johon tulee lisäksi ostajalle osakkeisiin kohdistuva velkaosuus.

Tilinpäätöksessä tulee eliminoida kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset liiketapahtumat, mutta tämä ei kuitenkaan poista niiden kirjausvelvollisuutta (KILA 2006). Perustajaurakointia harjoittava ei voi kuitenkaan vähentää liikevaihdostaan

rakentamispalvelusta suoritettua oman käytön arvonlisäveroa kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336) 4. luvun 5. §:n mukaan, koska se kohdistetaan osaksi hankkeen hankintamenoja. Tarkoituksena on taloudellisen informaation esittäminen siten, että perustajaurakointiliiketoiminnan laajuudesta, kannattavuudesta ja taloudellisesta asemasta saataisiin parempi kuva.

Tappiollisen rakentamistyön kohdalla tappion määrä tulee arvioida (Lahti & Viljaranta 2013, 236). Arvioidulla tappion määrällä tulee rasittaa tilikauden tulosta, vaikka työ olisi vielä keskeneräinenkin.

4.1.3 Tuotot ja kulut

Kirjanpitoasetuksen (A 30.12.1997/1339) mukaan tuloslaskelmassa on ilmoitettava tuotto- ja kuluerät erikseen siten, että niitä ei toisistaan vähennetä, ellei niiden yhdistäminen yhdeksi eräksi ole perusteltua oikean sekä riittävän kuvan antamiseksi (KILA 2006). Perustajaurakoitsijan ja sen vaikutuksen piiriin kuuluvan kohdeyhtiön välillä tapahtuvat liiketapahtumat, kuten kohdeyhtiöön kohdistuvat pääomasijoitukset, tontin siirto tai rakennusurakan myynti, ovat perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia, eli perustajaurakoitsija määrittelee käytännössä sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen itsensä kanssa. Tästä syystä, eli oikean ja riittävän kuvan antamiseksi, perustajaurakoitsijan sekä kohdeyhtiön väliset tuotto- ja kuluerät vähennetään toisistaan tilinpäätöksessä. Vähennysten seurauksena perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä tuloslaskelman merkittävimmät tuotot koostuvat ulkopuolisille kohdistuneista osakemyynneistä ja kulut rakentamispalvelun tuottamisesta.

Lahti ja Viljaranta (2013, 236) tuovat esille, että tuloslaskelmassa kulut voidaan eritellä joko lajeittain tai toiminnoittain. Kululajikohtainen jaottelu on näistä tavanomaisempi, jossa kulut jaotellaan ostomenot, henkilöstömenot ynnä muut. Toimintokohtaisessa tuloslaskelmassa vuorostaan jaotellaan esimerkiksi siten, että hankinta ja valmistus, myynti, hallinto ja niin edelleen.

4.1.4 Varat ja velat

Rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön välillä olevia juridisen perusteen mukaisiin liiketapahtumiin liittyen perustajaurakoitsija tekee oman pääoman ehtoisia sijoituksia kohdeyhtiöön (KILA 2006). Liiketapahtumista muodostuu perustajaurakoitsijalle sekä velkoja että saatavia, kun kohdeyhtiö lainaa väliaikaisesti saatua sijoitusta takaisin perustajaurakoitsijalle niiltä osin, mitä ei vielä tarvita rakennuspalvelusuoritteen sekä tontin rahoittamiseen. Toisaalta myös perustajaurakoitsija laskuttaa kohdeyhtiötä rakennussuoritteesta, joka liittyy rakennusurakkaan, sekä tontista, joka on siirretty kohdeyhtiölle. Käytännössä perustajaurakoitsija toimii siten, että näitä velkoja ja saatavia netotetaan vähentämällä ne toisistaan.

Perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavalla rakennusliikkeellä todelliset varat muodostuvat keskeneräisen projektin siitä vaihto-omaisuuteen merkitystä hankintamenon osuudesta, jota ei ole kirjattu projektin myynti- tai valmistusasteen mukaan määriteltävällä tavalla kuluksi (KILA 2006). Lisäksi todellisiin varoihin kuuluu myös myytyjen huoneistojen osakkeiden kauppahintojen perusteella kertyneet myyntisäämiset.

Kohdeyhtiön nimissä otetuilla lainoilla voidaan rahoittaa merkittävä osa tontti- sekä rakentamismenoista, jotka liittyvät kohdeyhtiöön (KILA 2006). Kohdeyhtiön veloista perustajaurakoitsija vastaa käytännössä myymättömien tilojen osalta. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi myymättä olevien tilojen velkaosuus tulee merkitä perustajaurakoitsijan taseessa samaan erään kuin kohdeyhtiön taseessa, mutta kyseessä on oltava perustajaurakoitsijalle siirretty kohdeyhtiön ottama rahoituslaina.

4.1.5 Muut annettavat liitetiedot

Lahden ja Viljarannan (2013, 237) mukaan liitetiedoissa eritellään tuloslaskelman ja taseen eriä sekä esitetään tarpeellisia lisätietoja, jotta tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yrityksen taloudellisesta asemasta sekä toiminnan tuloksesta.

Kirjanpitoasetuksessa (A 30.12.1997/1339) on määritelty perustajaurakointikohteiden liitetietovaatimuksia, jotka tulee ilmoittaa tilinpäätöksessä annettavissa liitetiedoissa. Tilinpäätöksessä täytyy ilmoittaa arvostus- ja jaksotusperiaatteet, jotka liittyvät myyntituloihin ja niihin kuuluvien menojen jaksottamiseen sekä niiden perusteella muodostuneiden varojen ja velkojen arvostamiseen (KILA 2006). Lisäksi tilinpäätöksessä liikevaihtoa kuvaavana liitetietona tulee antaa selvitys rakennussuorituksen tuottamisesta sekä tämän kohdeyhtiölle luovuttamisesta saaduista sopimuksen mukaisista suorituksista, sekä selvitys siitä, kuinka tilinpäätöksessä niitä vastaavat saatavat on käsitelty.

Tilinpäätökseen on lisäksi liitettävä rahoituslaskelma, joka ei ole pakollinen pienille yrityksille, sekä toimintakertomus, jos yritys täyttää kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336) 3. luvun 1 §:ssä määrittelemät edellytykset (KILA 2006). Toimintakertomuksessa on arvioitava riskien ja epävarmuustekijöiden lisäksi myös toiminnan laajuutta ja rakennetta kirjanpitovelvollisen taloudelliseen asemaan sekä tulokseen. Arviossa on esitettävä tilinpäätöksessä ilmoitetuista luvuista myös tarvittaessa lisäselvityksiä sekä täydentäviä tietoja. Perustajaurakoitsijaa tämä koskee siten, että toimintakertomuksen tietovaatimusten lisäksi on annettava lisäselvitykset sekä perustajaurakointikohteiden tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa, että tuloksen muodostumisen kannalta selvitys kohdeyhtiön kanssa solmituista urakkasopimuksista. Lisäksi informaatiota vaaditaan perustajaurakointiliiketoiminnassa toimintaan liittyvien kohdeyhtiöihin kohdistuvien velkojen ja saatavien esittämisestä taaseessa ja siitä, kuinka ne vaikuttavat kirjanpitovelvollisen taloudelliseen asemaan.

4.2 Perustajaurakoinnin verotus

Rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle ja osakemyynnit ulkopuolisille tahoille tuloutetaan erillisinä myynteinä verotuksessa (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012).

4.2.1 Grynderin vaihto-omaisuus

Verohallinnon syventävän vero-ohjeen (perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012) mukaan vaihto-omaisuus on määritelty elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa (L 24.6.1968/360 10§):

Vaihto-omaisuutta ovat elinkeinotoiminnassa sellaisinaan tai jalostettuina luovutettaviksi tarkoitetut kauppatavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet sekä elinkeinotoiminnassa kulutettaviksi tarkoitetut poltto- ja voiteluaineet ja muut tarvikkeet.

Perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen katsotaan asunto- ja muiden kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeet (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Lisäksi perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta ovat Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 23.3.1984/1076) päätöksellä omistetut huoneisto-osakkeet ja kiinteistöjä omistavan yhtiön osakkeet. Rakennusurakoitsijan vaihto-omaisuuteen katsotaan tämän omistamat huoneisto-osakkeet, vaikka myyntiä varten niitä vuokrattaisiin pitkällä vuokrasopimuksilla (KHO 28.6.1991/2277).

Vaihto-omaisuutena pidetään myös perustajaurakoitsijan urakkasopimuksen mukaan toisen omistamalle maalle rakentama keskeneräinen rakennus, koska tämä katsotaan myytäväksi tarkoitetuksi hyödykkeeksi (perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012).

4.2.2 Vaihto-omaisuuden luovutusajankohta ja -sopimus

EVL:n eli Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (L 24.6.1968/360 13§) mukaan hyödyke on vaihto-omaisuutta siitä lähtien, kun se on toimitettu, lähetetty tai muutoin luovutettu verovelvolliselle. Hyödyke on verovelvollisen vaihto-omaisuutta siihen asti, kun se on luovutettu, kulutettu, tuhoutunut tai muuten menetetty. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.) Luovuttajan vaihto-omaisuutta on myös rakennelman, rakennuksen, koneen tai muu sen tyylinen luovuttajan valmistama hyödyke, jonka tilaaja ottaa vastaan sopimuksen mukaan. Hyödyke luetaan luovuttajan vaihto-omaisuuteen niin kauan, kunnes se on tarkastuksen jälkeen luovutettu.

Verotuksessa luovutusajankohta määrää vaihto-omaisuushyödykkeen alkamis- ja loppumisajankohdan suoriteperiaatteella, eli hyödykkeen luovutettaessa syntyy tulo (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Ratkaisevana määrittelyssä voidaan pitää sitä, milloin tosiasiallinen hallinta siirtyy. Vaihto-omaisuusosakkeiden kohdalla luovutusajankohtana pidetään pääsääntöisesti hetkeä, jolloin luovutussopimus on allekirjoitettu. Tähän ei vaikuta lainkaan, pidättääkö luovuttaja hallintaoikeuden tai mahdolliset omistuksenpidätysehdot, eikä merkitystä myös ole hyödykkeestä saatavalla vastikkeella, sen luonteella tai suoritusajankohdallakaan. Merkityksellisenä voidaan pitää sitä, että luovutusajankohdan tarkka määrittely määrää verovuoden, jonka tuotoksi luovutushinta luetaan verotuksessa.

Yleensä perustajaurakoitsija myy tai sitoutuu myymään kohdeyhtiönsä osakkeita usein jo ennen huoneistojen hallinnan luovuttamista tai, kun kohdeyhtiön rakennus on edes valmistunut (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Suoriteperiaatteen mukaan osakkeiden sitovana luovutusajankohtana pidetään sopimuksen tekemishetkenä, eikä sopimuksessa oleville lykkääville seikoille yleensä anneta merkitystä luovutusvoittoverotuksessa. Tätä perustellaan syventävässä vero-ohjeessa (mp.) siten, että luovutussopimus siirtää ostajalle merkittävän osan kohdeyhtiön osakkeille kuuluvista oikeuksista, joten kohdeyhtiön osakkeiden luovutussopimus vastaa EVL (L 24.6.1968/360) 13 §:n luovutusta. Toisin sanoen, osakkeet poistuvat myyjän vaihto-omaisuudesta myyntisopimuksen tekohetkellä, jolloin myös myyntihinta tuloutetaan perustajaurakoitsijan verotuksessa kokonaisuudessaan.

Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa (2012) vero-ohjeessa myös todetaan, että tontti poistuu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta siinä vaiheessa, kun tontti luovutetaan kohdeyhtiölle. Luovutushetkenä pidetään ajankohtaa, jolloin kohdeyhtiön perustamisen jälkeen aloitetaan urakkasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan työt kohdeyhtiön lukuun. KHO:n ratkaisun (30.1.1981/474) mukaan tätä voidaan pitää luovutusajankohtana, vaikka kohdeyhtiö ei olisi muodollisesti hyväksynyt kauppaa tai se voidaan muutoin osoittaa luovutetuksi kohdeyhtiölle. Lisäksi KHO:n (18.12.1970/5833) ratkaisun mukaan perustetun yhtiön lukuun hankittu tontti poistuu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta, kun kyseinen yhtiö on hyväksynyt kaupan itseään sitovaksi tai se voidaan muulla tavalla osoittaa luovutetuksi yhtiölle.

4.2.3 Tonttiin/maa-alueeseen kohdistuva verokäsittely

Perustettavan kohdeyhtiön osakepääomaksi voidaan sijoittaa joko rahaa tai apporti (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Apportilla tai apporttiomaisuudella tarkoitetaan rahan sijasta sijoitettavaa omaisuutta, josta esimerkkinä on tontti. Vuorostaan vastikkeeksi apportista saatuja kohdeyhtiön osakkeita pidetään verotuksessa vaihtona. Luovutushinnan tulee olla apportun käypä arvo, eli markkinahinta, josta myös tällaisessa tilanteessa suoritetaan luovutusvoittoveroa yleisten säännösten mukaan, jos tontin hankintameno on pienempi kuin sen luovutushinta.

Tontti voidaan ostaa perustajaurakoitsijan nimiin, jolloin tontti merkitään tämän vaihto-omaisuuteen (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Tontin siirtymässä perustajaurakoitsijalta kohdeyhtiölle, tulkitaan verotuksessa syntyneen luovutus. Tontti tuloutetaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta, jonka jälkeen tontti siirtyy kohdeyhtiölle. Toisin sanoen, perustajaurakoitsijan nimiin hankitusta tontista maksetaan varainsiirtovero kahteen kertaan: perustajaurakoitsijan hankiessa tontin itselleen sekä kun tontti luovutetaan kohdeyhtiölle. Toinen vaihtoehto on, että tontti hankitaan suoraan perustetulle yhtiölle, jolloin tontti ei mene perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta, eikä tontti kuulu tämän vaihto-omaisuuteen. Tällöin perustajaurakoitsijan verotuksessa tapahdu luovutusta.

Kolmas ja yleisin vaihtoehto on, että tontti hankitaan perustettavan yhtiön lukuun (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Tällä tarkoitetaan kauppaa, joka solmitaan perustajaurakoitsijan nimissä ennen kuin kohdeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin. Tontin siirto perustetulle yhtiölle tulee tapahtua kahden vuoden kuluessa kaupan teosta, tai vastuu tontista jää perustajaurakoitsijalle. Vastuun jäädessä perustajaurakoitsijalle, sovelletaan tämän jälkeen mahdolliseen luovutukseen tai vaihtoon liittyviä veroseuraamuksia.

4.2.4 Kohdeyhtiön osakkeiden verotus

Vaihto-omaisuuden hankintameno muodostuu EVL (L 24.6.1968/360) 14 §:n perusteella hyödykkeen valmistuksesta ja hankinnasta johtuvien muuttuvien menojen määrästä (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Perustajaurakoitsijan omistamien asunto-osakkeiden hankintamenona pidetään yhtiöjärjestykseen perustuen kohdeyhtiön osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärää, joista suorittamisvelvollisuus on syntynyt. KHO:n (8.11.1984/4956) mukaan suorittamisvelvollisuus katsotaan muodostuneen, kun rakennus saavuttaa valmiusasteen, josta edellytetään suoritusta rakennusrahastoon yhtiöjärjestyksen tai muun sopimuksen perusteella.

Myydyt osakkeet

Verotuksessa myyntihinta määritellään eri tavalla kuin KILA:n yleisohjeessa (2006) perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. KILA:n ohjeen mukaan myyntihinta muodostuu osakkeiden kauppahinnan sekä osakkeisiin liittyvästä velkaosuuden yhteissummasta. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.) Verotuksen näkökulmasta myyntihinta muodostuu ainoastaan osakkeiden kauppahinnasta, jonka ulkopuolinen ostaja kauppakirjalla sitoutuu suorittamaan kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista perustajaurakoitsijalle. Myyntihintaan ei kuulu yhtiölaina, koska sitä pidetään uuden osakkeenomistajan sekä kohdeyhtiön välisenä sitovana veloitteena.

Osakkeiden kauppahinta tulee tulouttaa kokonaisuudessaan samalla tilikaudella, jona osakkeet on luovutettu. Sillä ei ole merkitystä onko rakennuskohde valmis vai vielä keskeneräinen. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.) Tämä koskee myös tilannetta, jossa kauppahinta tuloutetaan myyntisopimuksen tekohetkellä, vaikka rakennusta ei olisi alettu vielä rakentamaankaan. Tämä saattaa aiheuttaa tilanteen osakkeiden rakennusaikaisessa myynnissä, että osakkeiden luovutuksen tuloutus voi olla aikaisempi verotuksessa kuin kirjanpidossa. Verotuksen kannalta verovelvollisen on esitettävä EVL:n (L 24.6.1968/360) mukaiset tulojen ja menojen tiedot, joiden lisäksi viennit on voitava todeta yhtiön pääkirjanpidosta.

Osakkeiden tuloutuksessa ei voida noudattaa osatuloutusta, eli valmistusasteen mukaista tuloutusta, vaikka rakennusurakan tuloutuksessa sitä noudatettaisiin (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Syy siihen on, että verotuksessa myydyn osakkeen kauppahinta on tuloutettava kokonaan, kun se on luovutettu.

Myymättömät osakkeet

Perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa saattaa olla kohdeyhtiön myymättömiä osakkeita vielä rakennushankkeen valmistuttuakin (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Tällöin perustajaurakoitsija saattaa vuokrata tiloja ulkopuolisille tai käyttää itse toimistotiloinaan. Myymättömät osakkeet kuuluvat perustajaurakoitsijan omaisuuteen, joista saatava myyntitulo muodostuu vasta luovutusajankohdaksi.

Urakan luovuttamisen jälkeen olevat myymättömät osakkeet tulee KILA:n antaman yleisohjeen (perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 2006) mukaan arvostaa perustajaurakoitsijan taseessa enintään siihen arvoon, joka vastaa myymättömien osakkeiden osuutta perustajaurakoitsijalle muodostuneista kokonaiskustannuksista, jotka ovat muodostuneet tontin ja rakentamispalvelujen tuottamisesta. Myymättä olevien osakkeiden hankintameno ei voida verotuksessa ottaa mukaan rakennusurakan tai tontin menoja. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.)

Rakennusurakka tulee tulouttaa kokonaan viimeistään silloin, kun rakennus luovutetaan, jolloin myös urakkaan kohdistuvat menot on vastaavasti kirjattava kuluiksi (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Perustajaurakoitsijalle voi myös mahdollisesti muodostua velvoitteita suorittaa maksuja rakennusrahastoon, joiden vuoksi perustajaurakoitsijan omistamien huoneisto-osakkeiden hankintameno voi kasvaa tämän taseessa. Verotuksen näkökulmasta rakennusurakka sekä osakkeet ovat erillisiä vaihto-omaisuushyödykkeitä.

4.2.5 Rakennusurakan verotus

Perustajaurakoitsijan urakkasopimuksen tulouttamiseen on kaksi erilaista tapaa, jotka ovat luovutuksen mukainen sekä valmistusasteen mukainen tuloutus (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Rakennusurakan valmistuttua ja vastaanottotarkastuksen jälkeen luovutettua, tuloutetaan koko rakennusurakka verotuksessa. Rakennusurakan valmistuttua ei ole merkitystä, kumpaa tuloutustapaa rakennusurakan kohdalla on käytetty, tai sillä, onko vielä myymättömiä huoneistoja.

Luovutuksen mukainen tuloutus

Luovutuksen mukaista tulouttamista voidaan pitää pääsääntöisenä tapana (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Verotuksen näkökulmasta rakennusurakan tuloutuksessa pidetään keskeisenä luovutusajankohtaa, joka on rakennusurakan kohdalla tilaajan tekemä vastaanottotarkistus. Noudatettaessa luovutuksen mukaista tulouttamista, perustajaurakoitsijan tulee tulouttaa urakkasumma siltä osin, kun tiloja on luovutettu (tarkastettu) kyseisellä tilikaudella EVL (L 24.6.1968/360) 13 ja 19 §:n perusteella.

Rakennusurakan tulouttamisessa kiinnitetään huomiota eri asioihin verotuksen ja kirjauskäytäntöjen kohdalla (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Verotuksessa rakennusurakan tuloutusajankohdalle olennaista on vastaanottotarkastus, kun taas kirjauskäytännössä rakennusurakan tulouttamiseen vaikuttaa osakkeiden myyntiajankohta.

Poikkeustilanteissa tuloutus voi tapahtua myös rapuittain, jos tilaaja ottaa vastaan rakennuksesta oleellisen osan erikseen ja rakennus otetaan käyttöön siltä osin (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Tällöin tarkastetut rakennuksen osat ovat EVL (L 24.6.1968/360) 13 §:n mukaan luovutettu tilaajalle. Korkein hallinto-oikeus (28.11.1984/5517) sekä Keskusverolautakunta ovat katsoneet, että sillä ei ole merkitystä luovutusajankohdalle, suoritetaanko koko rakennukselle vielä erityinen vastaanottotarkastus tämän valmistuttua. Tilanteissa, joissa valmiin ja käytössä olevan rakennuksen vastaanottotarkastusta viivytetään, tuloutusajankohdaksi katsotaan tosiasiallinen käyttöönottohetki tai viranomaisten suorittama tarkastusajankohta.

Rakennusurakasta saattaa olla luovutushetkellä osa vielä kesken, esimerkiksi pihatöiden osalta. KHO:n (8.5.1984/1972) päätöksen mukaan urakkasumma tuloutetaan kokonaan, jos on kyse vähäisistä jälkitöistä. Tilanteessa, jossa jälkitöiden osuus on suuri, jaetaan urakkasumma kahteen osaan. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.)

Osatuloutus eli valmistusasteen mukainen tuloutus

Perustajaurakoitsijalla on tuloutusvaihtoehtona myös osatuloutus, eli valmistusasteen mukainen tuloutus (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Kirjanpitolaki (L 30.12.1997/1336) määrittelee 5. luvun 4 §:ssä valmistusasteen mukaisen tuloutuksen edellytykset:

Pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo saadaan kirjata tuotoksi valmistusasteen perusteella. Suoritteesta kertyvän erilliskatteen tulee tällöin olla luotettavalla tavalla ennakoitavissa. Kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa samaa perustetta kaikkien tässä tarkoitettujen tulojen kirjaamisessa tuotoiksi.

KILA:n (2006) antaman yleisohjeen mukaan osatuloutuksessa perustajaurakoitsija tulouttaa rakennusurakan osakkeiden myyntiasteen sekä rakentamisen valmistusasteen mukaisessa suhteessa. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012.) Verovelvollisen kirjatessa kirjanpidossaan pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta muodostuvan tulon valmistusasteen perusteella tuotoksi, luetaan tulo EVL (L 24.6.1968/360) 19.2 §:n perusteella sen tilikauden tuotoksi myös verotuksessa.

Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa (2012) -ohjeessa mainitaan, että tilinpäätöksessä liikevaihtoa on rakentamisen valmistusastetta vastaava osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista. Vuorostaan verotuksessa osatuloutus kohdistuu ainoastaan rakennusurakan tulouttamiseen.

4.3 Katteen muodostuminen

Perustajaurakoitsijan katteen muodostuminen voi tapahtua joko urakkasopimuksella tai asunto-osakkeiden myynnistä (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Haataja (2015) esittää milloin kannattaa kate sisällyttää urakkasopimukseen ja milloin osakemyyntiin, koska riskinä on verotettavan tulon realisoituminen eri aikaan. Käytännön vinkkinä Haataja (ml.) mainitsee ajallisesta kohdistamisesta, että alkuvuonna valmistuvassa kohteessa kannattaa kate sisällyttää urakkaan, kun taas loppuvuodesta valmistuvan kohteen verotettavan tulon realisoitumista voidaan siirtää sisällyttämällä liiketoiminnan kate osakemyyntiin. Osakemyyntiin sisällytetyllä katteella voidaan Haatajan (mts.) mukaan välttää mahdollisten realisoimattomien tulojen verotuksen riski.

Urakkasopimuksella

Perustajaurakoitsijan katteen muodostuessa urakkasopimuksella, ovat rakentamisesta aiheutuneet todelliset kustannukset pienemmät kuin urakkasopimuksen arvo (perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Valmistusasteen mukaista tuloutusta noudatettaessa kate saattaa tuloutua osissa. Viimeistään kuitenkin kate tuloutuu kokonaisuudessaan, kun urakka luovutetaan kohdeyhtiölle. Verohallinto on antanut esimerkin katteen muodostumisesta urakkasopimuksella:

Perustajaurakoitsija luovuttaa tontin kohdeyhtiön osakepääomaa vastaan, jonka arvo on 10 rahaa, joka on myös tontin käypä arvo. Perustajaurakoitsija on laatinut urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa 90 rahasta, josta rakentamisen kustannuksiin menee 70 rahaa, joka on rahoitettu otetulla lainalla. Loput 20 rahaa urakkasopimuksesta perustajaurakoitsija rahoittaa yhtiöjärjestyksen mukaisella oman pääomanehtoisella sijoituksella rakennusrahastoon. Kohdeyhtiö käyttää näitä rakennusrahastosijoituksia maksaessaan rakennusurakkalaskuja perustajaurakoitsijalle.

Osakkeiden myyntiä tapahtuu jo rakennusaikana, ja myynnit tuloutuvat verotuksessa aina sillä tilikaudella, jolla luovutus on toteutunut. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintameno on luetaan siis tontti (10 rahaa) ja rakennusrahastosijoitus (20 rahaa), eli yhteensä 30 rahaa.

Kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden velaton kauppahinta on 100 rahaa, josta yhtiölainaosuus on 70 rahaa. Verotuk-

sessä yhtiölainaa pidetään kohdeyhtiön ja ulkopuolisen ostajan välisenä sopimuksena, joten perustajaurakoitsijan näkökulmasta verotuksessa huomioidaan kauppahinta, eli 30 rahaa. Tässä tilanteessa osakkeista ei muodostu verotettavaa tuloa, koska osakkeiden kauppahinta on 30 rahaa, sekä osakkeiden hankintameno on ollut myös 30 rahaa.

Perustajaurakoitsijan kate tuloutuu viimeistään, kun rakennusprojekti valmistuu ja se luovutetaan työn tilaajalle. Rakennusurakan arvo oli rakennusprojektin mukaan 90 rahaa, ja todellisen rakennuskustannuksen vuorostaan 70 rahaa. Rahoitusyhtiölainalla perustajaurakoitsijalle on maksettu rakennusurakka lasku, josta muodostuu kate 20 rahaa ($90 - 70 = 20$).

Asunto-osakkeella

Vuorostaan perustajaurakoitsijan katteen muodostuessa asunto-osakkeella, on myynnin hetkellä asunto-osakkeesta saatu kauppahinta suurempi kuin asunto-osakkeen hankintameno (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 2012). Verotuksessa asunto-osakkeella muodostunut kate tuloutuu osakkeen luovutushetkellä. Verohallinnon esimerkki asunto-osakkeella muodostuneesta katteesta:

Kohdeyhtiön perustamisvaiheessa perustajaurakoitsija on sijoittanut kohdeyhtiön osakepääomaan sekä rakennusrahastoon yhteensä 50 rahaa, joka on osakkeiden hankintameno. Rakentamisen todelliset kustannukset ovat 100 rahaa sekä samoin tehty urakkasopimus on 100 rahaa, joten urakkasopimus ei sisällä katetta lainkaan.

Kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppahinta on kokonaisuudessaan 200 rahaa, joka muodostuu yhtiölainasta sekä kauppahinnasta ($100 + 100 = 200$). Kohdeyhtiön osakkeita ei myös myydä rakentamisvaiheessa.

Perustajaurakoitsija tulouttaa rakennusprojektin, kun se luovutetaan, eli urakkasopimuksen ja siihen kohdistuneiden kulujen mukaan ($100 + 100 = 200$). Maksu tapahtuu siten, että kohdeyhtiö maksaa perustajaurakoitsijalle ottamalla rahoitusyhtiölainan. Tällöin rakennusurakan luovutuksesta ei muodostu verotettavaa tuloa.

Perustajaurakoitsija myy kohdeyhtiön osakkeet, kun rakennus on luovutettu vastaanottotarkastuksen jälkeen. Kauppahinta on 100 rahaa, ja hankintameno oli 50 rahaa. Katteeksi muodostuu 50 rahaa, joka verotetaan sillä tilikaudella, kun luovutus on tapahtunut.

4.4 Yhteenveto

Perustajaurakoinnin tuloverotuksesta voidaan tämän luvun teorian perusteella todeta, että liikevaihdon tulot koostuvat osakkeiden myynnistä ja kulut rakentamisen kustannuksista. Vuorostaan urakan tulouttamisen suhteen voidaan käyttää joko luovutuksen mukaista tai valmistusasteen mukaista tuloutustapaa. Osakkeiden kohdalla ainut oikea tapa tulouttaa on luovutuksen mukainen tuloutus.

Luvussa myös tuodaan esille se, että perustajaurakointia käsitellään kirjanpidossa yhtenä kokonaisuutena, mutta verotuksessa tähän perustajaurakointiliiketoimintaan kuuluvaa rakennusliikettä sekä kohdeyhtiötä pidetään erillisinä verosubjekteina. Tästä voidaan päätellä, että verotuksessa sekä kirjanpidossa saattaa tuloutus tapahtua eri aikaan. Tästä hyvä esimerkki on, jos rakennusliike myy kohdeyhtiön osakkeita jo ennen kuin kohteen rakentaminen on edes alkanut.

Verohallinnon syventävässä ohjeessa kiinnitti huomiota myös se, että Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut, joihin perustuu perustajaurakoinnin verokäytännöt, ovat keskimäärin 40 vuotta vanhoja. Tästä voidaan todeta, että perustajaurakointiliiketoiminta on varmasti kehittynyt näiden vuosikymmenien saatossa, joten niitäkin olisi hyvä päivittää nykyaikaan. Osaa KHO:n päätöksistä ei enää löydy muualta edes kuin Verohallinnon syventävän vero-ohjeen alalaidasta.

5 OPPAAN LAADINTA PROSESSINA

Viidennessä kappaleessa käsitellään opinnäytetyön empiirinen osio. Luvussa esitellään toimeksiantaja, ja perustellaan valittu tutkimusmenetelmä sekä tutkimusaineisto. Lisäksi perustellusti käydään läpi haastatteluista saadut tulokset ja niistä tehdyt johtopäätökset. Haastattelut suoritettiin tilitoimistolle ryhmähaastatteluna sekä kahdelle rakennusliikkeelle sähköpostin välityksellä. Haastatteluja toteutettiin opinnäytetyön toimeksiannon vuoksi, jotta oppaan laadintaan saatiin tarvittavaa tietoa ja se pystyttiin kehittämään halutun malliseksi. Tutkimuksessa pääpiirteittäin selvitettiin seikat, jotka koetaan haasteellisimmiksi perustajaurakoinnin arvonlisä- sekä tuloverotuksessa.

5.1 Toimeksiantajan ja toimeksiannon esittely

Opinnäytetyön toimeksiantaja on seinäjokinen Tilitoimisto Oy, joka on perustettu 1970 luvulla. Tilitoimisto Oy:llä on asiakaskuntaa yli 500 ja työntekijöitä on 22. Palvelut, joita Tilitoimisto Oy tarjoaa, ovat: kirjanpito, palkanlaskenta, asiantuntijapalvelut, sähköinen taloushallinto, yritysverotus sekä tilintarkastuspalvelut.

Toimeksiantona on laatia Tilitoimisto Oy:n kirjanpitäjille opas perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksesta kirjanpidon sekä tilinpäätöksen tueksi. Tutkimusongelmana on verotuksen haasteellisuus ja tulkintaongelmat, joita pyritään ymmärtämään haastattelemalla alan asiantuntijoita. Tutkimuksen näkökulmana on käsitellä perustajaurakoinnin verotuksen tuntevien henkilöiden kokemuksia ja näkemyksiä.

5.2 Tutkimusmenetelmä ja valintaperusteet

Kanasen (2015, 65) mukaan tutkimusongelma ratkaistaan tutkimusmenetelmillä. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi valittiin laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä, koska Hirsjärven, Remeksen ja Sajavaaran (2009, 181) mukaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa tavoitteena on ymmärtää tutkittavaa kohdetta, eikä siinä ole tarkoitus löytää tilastollisia säännönmukaisuuksia tai keksimää räisiä yhteyksiä, vaan aineistoksi voi riittää jopa yhden henkilön haastattelu. Hirsjärvi ym. (mts. 161)

esittävät, että kvalitatiivisen tutkimuksen avulla pyritään tutkimaan kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti, ja lähtökohtana onkin todellisen elämän kuvaaminen.

Kananen (2015, 70) esittää tutkimusmenetelmän valintaperusteeksi, että mitä vähemmän ilmiöstä tiedetään, sitä suuremmalla todennäköisyydellä tutkimusmenetelmä on laadullinen. Lisäksi (mts. 145) haastateltaviksi valitaan sellaiset henkilöt, joita ilmiö koskettaa, ja joihin se liittyy.

5.3 Tutkimusaineisto

Kanasen (2015, 127) luettelee laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiksi muun muassa havainnoinnin, haastattelut, erilaiset dokumentit sekä joskus kyselyt. Yleisin menetelmä näistä on teemahaastattelu, jossa aineisto kerätään tutkijan ja tutkittavan vuorovaikutuksessa käyttäen teemoja ja haastatteluja (mts. 142–143). Haastattelu on sopiva aineistonkeruuseen, jos tutkitaan esimerkiksi mielipiteitä, joista ei ole tietoa kovinkaan paljon. Menetelmistä haastattelu on hyvin joustava, jossa tutkija voi opastaa vastaajaa ja kysyä tarvittaessa uusia kysymyksiä, varsinkin jos halutaan syvällistä sekä laaja-alaista tietoa ilmiöstä. Teemahaastattelun tekniikka toimii siten, että yleisestä edetään yksityiskohtiin (mts. 150).

Hirsjärven ym. (2009, 208) mukaan teemahaastattelua voidaan pitää avoimen- ja lomakehaastattelun välimuotona. Teemahaastattelussa keskustelun kulku on vapaata, jossa teemojen avulla tutkija pystyy ennalta määrittelemään aihekokonaisuudet, joista keskustellaan haastateltavien kanssa (Kananen 2015, 145–146). Laadullisessa tutkimuksessa on vaikea määritellä etukäteen haastateltavien määrää, vaan tutkimukseen otetaan haastateltavia niin paljon, että vastaukset alkavat toistamaa itseään. Tätä kutsutaan saturaatioksi, jolloin uudet haastateltavat eivät tuo enää uusia seikkoja esille ilmiön ymmärtämisen kannalta. Saturaatiota ei voida kuitenkaan käyttää sellaisissa tilanteissa, joissa tapauksia on vain yksi tai muutama.

Teemahaastattelu on mahdollista toteuttaa sekä yksilö- että ryhmähaastatteluna (Kananen 2015, 148–149). Ryhmähaastatteluun menee vähemmän aikaa, mutta ryhmä vaikuttaa haastattelutilanteeseen. Tämä vaatii haastattelijalta kykyä järjestää

haastattelut siten, että jokaisen ryhmähaastattelun henkilön mielipiteet ja ajatukset tulevat tasapuolisesti julki. Haasteita saattaa aiheuttaa, jos ryhmässä on esimies-alaisuhteessa olevia henkilöitä. Ryhmähaastattelu on kuitenkin hyvä vaihtoehto silloin, jos ryhmä koostuu tutkimusongelman kannalta saman kokeneista henkilöistä.

Kanasen (2015, 148–149) mielestä yleisin virhe teemahaastatteluissa on, että ennen haastattelutilannetta asetetaan valmiit teemat ja kysymykset, ja lyödään ne lukkoon jo etukäteen. Kanasen (mts. 68) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on aina vaarana se, että tutkija itse vaikuttaa tutkittavaan, ja sitä kautta myös tutkimustuloksiin. Ongelmaksi saattaa myös muodostua se, että aineisto on liian runsasta ja moninaista.

Tämän opinnäytetyön tutkimusaineisto koostuu ryhmähaastattelusta sekä sähköpostihaastatteluista. Ryhmähaastattelu toteutettiin Tilitoimisto Oy:n tiloissa, ja haastateltavina ovat tilitoimiston toimitusjohtaja, toimistopäällikkö sekä kaksi kirjanpitäjää, joilla on tuntemusta perustajaurakoinnin kirjanpidosta sekä verotuksesta. Kolmella henkilöllä näistä on KLT-tutkinto, joka on taloushallintoalan asiantuntijatutkinto.

Tutkimuksessa haastatellaan Tilitoimisto Oy:n ryhmähaastattelun lisäksi kahta suurempaa rakennusliikettä. Vaikka opinnäytetyössä keskitytään perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotukseen pienten rakennusliikkeiden näkökulmasta, niin rakennusliikkeille haastattelujen toteutumiseksi oli otettava mukaan suurempia yrityksiä, jotta heiltä löytyi oma talousosasto. Syy siihen on, että pienemmät rakennusliikkeet käyttävät yleensä tilitoimistojen palveluja.

Tutkimusta varten haastateltavana on Rakennusliike 1:ltä talonrakentamisen kirjanpitotiimin päällikkö, jonka tiimiin kuuluu hänen lisäkseen kolme kirjanpitäjää. Koulutukseltaan tiimipäällikkö on taloushallinnon tradenomi, ja työkokemusta perustajaurakoinnista on kahdesta eri yrityksestä jo useampi vuosi. Vuorostaan Rakennusliike 2:lta haastateltavana on yhtiön veroasiantuntija, joka on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Hän on työuransa aikana toiminut tilintarkastajana vuodet 1989–1998, jonka jälkeen toiminut Rakennusliike 2:n veroasiantuntijana.

Toimeksiantajan edustajille suoritettu ryhmähaastattelu on ensisijaisesti se, mikä tulee vaikuttamaan oppaan laadintaan. Lisäksi Rakennusliikkeiden 1 ja 2 haastattelut valittiin siten, että tutkimusaineistosta sekä tuloksista saataisiin kattavammat, ja tätä kautta pystyttiin tuomaan myös rakennusliikkeiden kokemuksia sekä näkemyksiä esille. Rakennusliikkeiden käytännön kokemuksella perustajaurakoinnin verotukseen liittyen on suuri painoarvo, ja niiden avulla pystytään tukemaan tutkimusta. Haastattelukysymykset lähetettiin Rakennusliike 1:lle ja 2:lle keskiviikkona 22.3.2017. Ryhmähaastattelu toteutettiin toimeksiantajan tiloissa tiistaina 4.4.2017 neljälle Tilitoimisto Oy:n työntekijälle, mukaan lukien toimitusjohtajan.

Tutkimuksen analysointi ja pääteemat

Tiistaina 4.4.2017 toteutettu ryhmähaastattelu nauhoitettiin, jonka jälkeen se litteroitiin, eli muunnettiin tekstimuotoon. Haastattelukysymykset oli lähetetty tiistaina 21.3.2017 ryhmälle etukäteen tutustuttavaksi, jotta jokainen oli voinut miettiä vastauksiaan haastattelua varten. Saadun tutkimusaineiston litteroinnin jälkeen aloitettiin vasta aineiston analysointi sisällönanalyysia käyttäen, koska tutkimuksilla pyritään saamaan selvyys, millainen laadittavan oppaan tulee olla.

Pitkäranta (2014, 100) kuvailee laadullisen tutkimuksen ideaa siten, että tutkittavalle ilmiölle luodaan selitysmalli. Vilka (2015,137) vuorostaan esittää kirjassaan, että tutkimusaineisto on muutettava sellaiseen muotoon, jotta aineistoa voidaan tutkia. Tästä syystä laadulliset tutkimukset on aina muutettava joko kuva- tai tekstimuotoon, joka helpottaa myös laadullisen tutkimusaineiston analysointia. Lisäksi, aineisto voidaan litteroida joko kokonaan tai osittain. Siihen vaikuttaa, mitä kyseisellä tutkimuksella tullaan tavoittelemaan. Vilka (mts. 138) myös korostaa litteroinnin yhdeksi ehdoksi, että haastateltavien sanomisia ei saa muuttaa tai muokata mitenkään, eli haastateltavien litteroitujen tekstien tulee vastata heidän suullisia sanomisiaan. Hirsjärvi ym. (2015, 163–164) tuovat esille, että laadullisen tutkimusaineiston analysointi edellytyksenä on aineiston lukeminen useaan otteeseen, jotta se hahmotetaan kunnolla. Haastatteluaineistojen tiivistäminen asiasisällöiksi helpottaa oleellisesti hahmottamista, ja tekstimassasta saadaan puristettua oleellinen asia esille.

Pitkäranta (2014, 100–101) korostaa, että laadullisten tutkimusten analyysimenetelmistä sisällönanalyysi on perusanalyysimenetelmä, joka toimii sekä yksittäisenä metodina että teoreettisena kehyksenä. Tästä syystä sisällönanalyysia voidaan hyödyntää monissa eri tutkimuksissa. Pitkäranta (mts. 103) kuitenkin tuo esille, että tutkijan oma mielenkiinto, elämäntavat ja aikaisemmat kokemukset vaikuttavat tutkimuksen tuloksiin. Lisäksi Vilka (2015, 163–164, 171) toteaa, että sisällönanalyysi voi olla joko aineisto- tai teorialähtöistä. Aineistolähtöinen sisällönanalyysi pyrkii ymmärtämään tutkittavien toiminta- sekä ajattelutapoja, kun taas teorialähtöisessä sisällönanalyysissä halutaan uudistaa tutkimuskohteen teoreettista mallia tai käsitystä siitä.

Teemahaastattelussa pääteemoja on kaksi, jotka ovat perustajaurakoinnin arvonlisäverotus ja perustajaurakoinnin tuloverotus. Molempien pääteemojen alla on tarkentavia kysymyksiä kuusi kappaletta, joista viimeiset ovat avokysymyksiä. Tarkentavia kysymyksiä laadittiin siitä syystä, että samat kysymykset lähetettiin myös rakennusliikkeille sähköpostitse.

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tulokset on hyväksytetty niin työn toimeksiantajalla, kuin myös Rakennusliike 1:llä sekä Rakennusliike 2:lla ennen julkaisua. Lisäksi toimeksiantaja on hyväksynyt oppaan, joka löytyy työ liitteistä. Hyväksyntää voidaan pitää yhtenä kriteerinä työn luotettavuudelle.

5.4 Haastattelujen tulokset

5.4.1 Teema 1: Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus

Koetut haasteet perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa

Perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksen osa-alueista haasteellisemmaksi todettiin oman käytön arvonlisäverotus, sekä erityisesti se, mitä luetaan veron perusteen välillisiin kustannuksiin, koska välillisten kulujen prosenttiosuuden laskemiseen ei ole olemassa mitään tiettyä mallia. Lisäksi tulkintaongelmia aiheuttaviksi koettiin myös mahdollisten takuutöiden arvonlisäveron käsittely. Perustajaurakoinnin arvonlisäverokäytännöt todettiin olevan aina tapaus- ja yrityskohtaista, joten yleistä ei voida

tehdä edes tilitoimiston sisällä. Tähän vaikuttaa suuresti rakennusliikkeen yhtiömuoto sekä se, kuinka paljon omistaja on mukana liiketoiminnassa.

Perustajaurakoinnissa on takuutöitä vuosien jälkeen, että kuinka niiden arvonlisäverotus. Käsitelläänkö se sitten samalla lailla? (Haastateltava D.)

Perustajaurakointi on yrityskohtaista, ja siihen vaikuttaa onko omistaja kuinka paljon mukana ja mikä yhtiömuoto kyseessä. (Haastateltava B.)

Perustajaurakoinnissa haasteellisemmaksi koetaan enemmän sen verotus kuin kirjauskäytännöt, joista erityisesti arvonlisäverotuksen puolella nousi esiin useaan otteeseen oman käytön arvonlisäverotus ja siihen liittyvä veron peruste. Lisäksi yleissääntöjen puuttuminen vie enemmän resursseja tilitoimistolta, koska kaikki tarvittavat laskelmat tehdään aina käsin.

Epäselvin on noista tuo oman käytön arvonlisäverotus ja veron peruste. (Haastateltava A.)

Täällä joudutaan paljon tekemään käsin. (Haastateltava B.)

Rakennusliikkeiden näkökulmasta perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa haasteelliseksi koetaan kustannusten kohdistaminen. Yleiskulujen osuus oman käytön arvonlisäverotuksessa koetaan haasteelliseksi, sekä lainsäädännön vuoksi niitä on mahdotonta kohdistaa täysin tietyn rakennusprojektin kuluiksi. Lisäksi rakennusliikkeiden haasteena on, että konsernissa ei pystytä vahtimaan jokaista liikettä, vaan joudutaan tekemään kirjanpidon katkon yhteydessä oikaisuja. Tämä liittyy myös rakentamispalveluiden käännettyyn verovelvollisuuteen siten, että käännettyyn veroon tulee ottaa kantaa jo sopimuksen tekohetkellä, jossa sopimuksen tekijä tuntee rakentamisen, mutta ei taloushallintoon liittyviä erityispiirteitä.

Suurin haaste on, että lainsäädäntö on niin yleisesti muotoiltu, että absoluuttiseen totuuteen kustannusten kohdistamisessa on käytännössä mahdotonta päästä, ellei kysymyksessä ole pelkästään perustajaurakointia harjoittava yritys. (Rakennusliike 2.)

Oman käytön arvonlisäverotuksessa on haastavaa laskea vuosittain osuus yleiskuluista. Laskelman tulee olla läpinäkyvä ja lukujen johdettu kirjanpidosta. Kuitenkin laskelmassa on monia ns. liikkuvia osia ja

muuttujia. Muilta osin oman käytön arvonlisäverotus on rakennuslalla melko rutiinia. Lisäksi meillä on konsernissa keskitetty ostoreskontra, jossa työskentelevät henkilöt eivät ole suoraan talonrakentamisketoinnin ammattilaisia. Tietyistä yleiskustannuksista teemme oikaisun vähennyskeltottomaksi vasta jälkeenpäin kirjanpidon katkon kirjausten yhteydessä. Tämä on todettu helpommaksi näin, kuin vahtia kirjausten oikeellisuutta ostoreskontrassa. (Rakennusliike 1.)

Rakentamispalvelun käänteisessä verossa hankaluus on se, että jo sopimuksen tekovaiheessa täytyy ottaa kantaa käännettyyn veroon. Sopimusta on usein tekemässä henkilö, joka hallitsee rakentamisen, mutta ei välttämättä taloushallinnon erityispiirteitä. Myös laskun tarkastajan täytyy osata tarkistaa laskulta käänteinen vero, koska ostoreskontra ei välttämättä laskun perusteella pysty päättelemään onko laskulla vero oikein. (Rakennusliike 1.)

Asiantuntijoiden apuna haasteellisissa tilanteissa

Uutta tietoa etsitään niin Verohallinnon syventävistä vero-ohjeista kuin myös kirjallisuudesta. Verohallinnon syventävät vero-ohjeet koetaan hyviksi tiedonlähteiksi, ja niistä lähdetään etsimään tietoa haasteellisissa tilanteissa. Kirjallisuudesta hyväksi on todettu Rakennustieto Oy:n julkaisema Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas, joka julkaistaan yleensä vuosittain.

Verohallinnon ohjeet ovat hyviä, ja ne pitääkin aina uusimmat ohjeet heti tutkia. Lisäksi tuo Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas, joka on laadittu suoraan perustajaurakointiin. (Haastateltava B.)

Perustajaurakointi koetaan monimutkaiseksi, joten siitä kaivattaisiin lisää yksinkertaisia käytännön malliesimerkkejä, jota pystyttäisiin soveltamaan, koska tämänhetkiset esimerkit ovat hyvin teoreettisia. Lisäksi erilaisissa aiheeseen liittyvillä veroasiantuntijoiden luennoilla käydään perustajaurakoinnin arvonlisäverotusta nopealla aikataululla ja hyvin pintapuolisesti. Tähän toivottaisiin vähän syvällisempää käytännön esimerkkiä, jotta luennoista olisi enemmän hyötyä Tilitoimisto Oy:lle.

Perustajaurakoinnista ei ole mitään sellaista käytännön esimerkkiä. Se on vaan sellaista teoreettista. (Haastateltava C.)

Luennoillakin monta kertaa niin se mennään nii äkkiä, ja se käytäntö sivutetaan. Siinä pitäisi olla semmoista syvällistä. (Haastateltava B.)

Rakennusliikkeet käyttävät apunaan niin alan kirjallisuutta, tilintarkastajaa, erilaisia ohjeita sekä veroasiantuntijoiden apua. Perustajaurakoinnista on kuitenkin havaittu olevan vain vähän tietoa saatavilla, ja se myös heijastuu saatavilla oleviin tietolähteiden määräänkin. Rakennusliike 2:n veroasiantuntija vuorostaan tekee tiiviisti yhteistyötä verottajan kanssa, joten tarvittaessa tietoa saadaan sitä kautta. Rakennusliike 2:lla on myös aikomus osallistua rakennusalan arvonlisävero-oppaan laadintaan, jota kehuttiin myös Tilitoimisto Oy:n haastattelussa.

Tilintarkastajalta sekä parista alan kirjasta. Lisäksi netistä löytyy mm. KILA:n yleisohje perustajaurakoinnista sekä muita ohjeita ja dokumentteja. Lisäksi käytämme tarvittaessa verokonsulttia apuna. Joissain tilanteissa kuitenkin huomaa selvästi, että kyseessä on poikkeuksellinen toimiala ja tietoa on melko vähän saatavilla. (Rakennusliike 1.)

Meillä on rennot yhteydet verottajaan (Konserniverokeskus), jonka kanssa pystymme keskustelemaan asioista hyvin ammattimaisesti. Rakennusteollisuus ry:n piirissä asioista keskustellaan myös. RT:n oman veroasiantuntijan jäätyä eläkkeelle muutama vuosi sitten, on tarkoituksena, että alan arvonlisävero-opas kirjoitetaan/päivitetään yhteisvoimin verottajan kanssa. (Rakennusliike 2.)

Uuden kiinteistön määritelmän vaikutukset

1.1.2017 voimaantullut kiinteistön uudella määritelmällä ei ole vaikutusta tilitoimiston työhön, koska muutos koskettaa enemmän suurempia yrityksiä. Tilitoimiston asiakaskuntaan kuuluvat enemmän pienemmät yritykset, jotka harjoittavat pääsääntöisesti asuntorakentamista, joissa ei ole uuden kiinteistön määritelmän mukaisia koneita tai laitteita.

Ehkä kuitenkin meidän asteikolla on vähä isompia firmoja koskettavia. (Haastateltava A, 2017.)

Meillä on paljon asuntorakentamista. Ei mitään tuollaisia. Ja sitten melkein ne yritykset itse rakennuttavat, jos on asiakkaana omia toimitilojaan. (Haastateltava B, 2017.)

Rakennusliikkeet ovat samaa mieltä asiasta, että uusi kiinteistön määritelmä ei tule vaikuttamaan perustajaurakointiin, koska teollisuusrakentaminen tapahtuu normaalin urakkalaskutuksen piirissä, eikä perustajaurakoinnin vaatimat ehdot tällöin täyty laisinkaan.

Uusi määritelmä ei tule vaikuttamaan suoranaisesti. Vaikka oman käytön verotus laajeni koskemaan tietynlaisia isoja kiinteästi asennettuja laitteita, käytännössä tämä ei vaikuta kovin suuresti meidän toimintaan. (Rakennusliike 1.)

Kiinteistön määritelmän muutoksella olisi teoreettisesti vaikutusta, jos rakennusliike rakentaisi perustajaurakoitsijana uuden tehtaan tai tuotantolaitoksen. Tällaisia hankkeita ei käytännössä ole, koska teollisuusrakentaminen tapahtuu käytännössä normaalilla urakka-alvilla, koska rakennustyöt tilataan teollisuusyrityksiltä, joihin rakennusliikkeillä ei ole arvonlisäverolain tarkoittamaa määräysvaltaa. (Rakennusliike 2.)

Kehitysehdotuksia perustajaurakoinnin käytäntöihin

Perustajaurakoinnin kirjaus- sekä verotuskäytäntöihin kaivataan selkeyttä ja yksinkertaistamista, koska rakennusliikkeillä todetaan myös olevan valtavat vaatimukset, joita niiden täytyy noudattaa verotuksen sekä kirjanpidon osalta. Tilitoimisto Oy:n oppaaseen halutaan yksinkertaisia malliesimerkkejä, joista voidaan etsiä tarvittaessa apua kirjauskäytäntöihin sekä verotukseen.

Pitäisi yksinkertaistaa niitä asioita. (haastateltava C.)

No ehkä tämä oma käyttö on sellainen. Ihan sellaista simppeliä esimerkkiä. Sellainen opas, jossa esimerkein näytetään se tilanne, että mitä ja kuinka tämä menee ja kuinka tämä lasketaan. (Haastateltava C.)

Rakennusliikkeiden osalta tuli esille eriävät mielipiteet. Tässä tulee kuitenkin huomioida, että Rakennusliike 1:ltä haastateltavana on talonrakentamisen kirjanpidon tiimipäällikkö, kun taas Rakennusliike 2:lta on veroasiantuntija. Veroasiantuntija ei kokenut tarvetta muutoksille, mutta kirjanpidon tiimipäälliköllä oli kehitysehdotuksia.

Rakennusliike 1 tuo esille, että oman käytön arvonlisäveron yleiskuluprosenttiosuuden laskentatapaa voisi kehittää. Lisäksi laskennassa tulisi huomioida, että isojen ja pienempien rakennusliikkeiden kohdalla on tässäkin suhteessa eroja, jotka vaikuttavat muun muassa myös katteen muodostumiseen. Toisena ehdotuksena olisi hyvä perustaa jonkinlainen keskustelufoorumi alan asiantuntijoille, varsinkin kun tulee vero- ja kirjauskäytäntöihin muutoksia. Niistä voisi hakea vertaistukea muilta alan asiantuntijoilta, sekä saada vastauksia kollegoilta käytännönläheisesti. Sen

sijaan Rakennusliike 2 kokee perustajaurakointiin liittyvät käytännöt vakiintuneen sen verran pysyvästi, että he eivät koe tarvetta muutoksille. Kuitenkin todeten, että perustajaurakoinnin olevan haastavin arvonlisäverotuksen alue.

Oman käytön arvonlisäverotukseen liittyvää yleiskulujen osuuden eli yleiskuluprosentin laskentaa voisi hieman yhtenäistää ja tarkentaa. Yleiskuluosuudessa haasteena on myös isojen ja pienten rakennusliikkeiden ero. Isossa konsernissa on sellaisia konsernihallinnon kustannuksia, joita ei pienessä rakennusliikkeessä ole. Nämä kustannukset nostavat yleiskulujen osuutta ja vaikuttavat suoraan katteisiin. (Rakennusliike1.)

Perustajaurakointiin liittyen tullessa suurempia (laki)muutoksia koskien juuri rakennusalan kirjauskäytäntöjä, olisi hyvä olla jonkinlainen alan keskustelufoorumi, jossa voisi sparrailla näkemyksiä ja kysymyksiä. (Rakennusliike 1.)

Nykyinen oman käytön arvonlisäveron säännöstö johtaa siihen, että projektin kokonaiskate (ollessa positiivinen) ei tule verotuksen perusteeseen. Näkemykseni mukaan käytännöt näiltä osin ovat vakiintuneet arvonlisäverolain säätämisen jälkeen 1994 sen verran vankasti, etten näe suoranaista tarvetta muutoksille tällä hetkellä. (Rakennusliike 2.)

Rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvä arvonlisäverotus on käsittääkseni arvonlisäverotuksen haastavin alue ja sen hallinnointi pitää mielen virkeänä. (Rakennusliike 2.)

5.4.2 Teema 2: Perustajaurakoinnin tuloverotus

Haasteet tuloverotuksen puolella

Perustajaurakoinnin tuloverotuksen puolella on useampi haasteellinen sekä tulkin- taongelmallinen kohta. Tilitoimisto Oy koki haasteelliseksi perustajaurakoinnin tulo- verotuksen puolella luovutuksen mukaisen tulouttamisen ja osakemyynnin kirjanpi- dossa sekä verotuksessa. Tähän syynä on, se että ne saattavat mennä niissä eri aikaan. Pienten yritysten kohdalla se voi aiheuttaa suuria taloudellisia haasteita, jotka voivat koitua jopa kohtalokkaiksi pienelle yritykselle.

Haasteita aiheuttaa ainakin se, miten verotus menee luovutuksen mu- kaisessa, jos on osakkeet myyty aikaisemmin. Vaikka se on luovutettu

vasta myöhemmin niin tavallaan olisi pitänyt ennemmin jo verotuksessa. (Haastateltava D.)

Ne menevät verotuksessa eri tavalla. (Haastateltava B.)

Se aiheuttaa pikkufirmoilla sen, että kun voi jäädä yksi tilikausi, että ei tule verotettavaa tuloa, eikä kirjanpidossa tule luettua ollenkaan. Tällöin pääomien riittäminen aiheuttaa haasteita, eikä näillä pikkufirmoilla ole sitä luotettavalla tapaa, joten ei voida osatulouttaakaan. Ei ole resursseja siihen. (Haastateltava A.)

Lisäksi perustajaurakointia harjoittavan korkokulut ja katteen muodostuminen koetaan haasteellisiksi. Pienellä perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavalla yrityksellä pääomat ovat kovalla koetuksella monessa eri asiassa, joten pääoman riittävyys täytyy olla hyvä, jotta ongelmia ei synny. Katteen muodostumisen osalta haasteellisinta on kartoittaa rakennuksen katteen kokonaismäärä, ja tähän asiaan toivotaankin oppaan osalta esimerkkiä. Haasteelliseksi koetaan myös, jos perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavalla rakennusliikkeellä on useampi rakennusprojekti käynnissä yhtä aikaa. Tällöin kustannusten laskeminen aiheuttaa ongelmia, kun ei voida aivan tarkasti tietää mitkä kustannukset kuuluvat millekin kohteelle millä osuudella.

Ja sitten kuitenkin ne korkokulut kirjataan aina kumminkin puolittain kuluksi, eikä niitä ei aktivoida ollenkaan. Nehän saattavat olla aina aika valtavia, niin nehan aika nopeasti syö pääomat. (Haastateltava D.)

Ja sitten myös tuo katteen laskeminen. Olen ainakin sitä miettinyt että, miten sen järkevämmän saisi laskettua. Paljonko sitä jää sitten sille rakennukselle. Ei ole ihan helppo laskea sitä, että mitä siitä todellisuudessa jää. Saahan ne kulut, jotka siihen on suoraa kohdistettu, mutta just niistä välillisistä kuluista, että mitenkä se kokonaisuus on. Minun mielestä on kovin vaikea laskea sitä, että mikä se todellinen kannattavuus on oikein ollut. Siihen olisi hyvä saada jonkinlainen malli. (Haastateltava D.)

Niin, ja mitä kohdistuu millekin työmaalle, jos on monta kesken yhtä aikaa. Sittenhän se on helpompi, jos on yksi iso projekti, joka kestää koko tilikauden / puolitoista. Periaatteessa kaiken saa ylös. (Haastateltava B.)

Tilitoimisto Oy ei kuitenkaan pidä haasteellisena sitä, että kirjanpidossa rakennusliike ja kohdeyhtiö ovat yksi taloudellinen kokonaisuus ja verotuksessa näitä pidetään erillisinä verotettavina subjekteina. Tätä perustellaan siten, että välitilit ovat kunnossa koko ajan, ja tiedetään mitä siellä on. Välitilien avulla menot pystytään ajoittamaan samaan aikaan verotuksen kanssa.

En minä nyt tiedä onko tuossa nyt mitään. (Haastateltava A.)

Kuitenkin, kun ne välitilit pitää olla koko aika selvillä, että mitä siellä on. (Haastateltava D.)

Rakennusliikkeiden mielipiteet ovat erilaiset. Rakennusliike 1 toi esille, että perustajaurakoinnin tuloverotus saattaa olla haasteellista, mutta ei aiheuta ongelmia kuitenkaan. Tähän vaaditaan erityistä tarkkuutta sekä erillistä seurantaa, jota toteutetaan suurimmalta osin manuaalisesti. Vuorostaan Rakennusliike 2 toteaa perustajaurakoinnin tuloverotukseen liittyvät käytännöt yrityksessä pysyviksi ja testatuiksi.

Perustajaurakoinnin tuloverotus ei ehkä varsinaisesti aiheuta tulkinta-ongelmia, mutta haasteita kyllä. Kun osakemyynnin katteet tuloutuvat kirjanpidossa ja verotuksessa eri aikaisesti, vaatii se myös erillisen seurannan. Me teemme seurantaa Excelissä. Manuaalinen laskenta sisältää aina jonkin verran virheriskiä, mutta toisaalta kyse on vain jakso-tuserosta. Kun kaikki valmiit huoneistot on myyty, tuloutuseroa ei saa jäädä. Vaikka kohdeyhtiöitä ei varsinaisesti yhdistellä konsernitilinpäätökseen, kirjataan kuitenkin tietyt tapahtumat sekä kohdeyhtiön kirjanpitoon, että rakennusyhtiön kirjanpitoon, joka vaatii tarkkuutta. Kaikki sisäiset tapahtumat kuitenkin eliminoidaan tilinpäätöksessä. Osan eliminoinneista teemme manuaalisesti Excelin avustuksella. (Rakennusliike 1.)

Ei aiheuta, käytäntö on vakiintunut ja monessa verotarkastuksessa testattu. Laskemme vuosittain kateoikaisun määrän ja palautamme avaavan taseen tilanteen, erotus oikaistaan tuloverolaskelmassa. En sanoisi, että tässä olisi suurta haastetta. (Rakennusliike 2.)

Rakennusliikkeet eivät myöskään havaitse haastetta siinä, että kirjanpidossa rakennusliikettä kohdellaan yhtenä kokonaisuutena ja verotuksessa erillisinä verosubjekteina. Rakennusliike 1:n toteaa, että taloushallinnon on hyvä olla mahdollisimman

aikaisessa vaiheessa mukana suunnittelussa, koska tarkkuutta vaaditaan kirjanpidon ja verotuksen osalta. Rakennusliike 2:n mukaan mahdollisia erotuksia tullaan oikaisemaan tuloverolaskelmassa.

Vaatii tarkkuutta. Kirjanpitäjien täytyy olla koko ajan hereillä. Haasteita aiheuttaa kohdeyhtiön ja rakennusliikkeen tuloksen verottaminen eri tulolähteissä. Jos kohdeyhtiö jostain syystä tekee tulosta, vaikka myymällä tontin, se verotetaan TVL:n mukaan ja rakennusliikkeen verotuksessa (esim. fuusion yhteydessä) se on vähennyskeltvotonta, koska rakennusliikettä verotetaan EVL:n mukaan. On tärkeää, kun erilaisia järjestelyjä mietitään, kuten tonttistoja ja myyntejä, fuusioita tms. että myös taloushallinto on mukana suunnittelussa riittävän ajoissa. Erilaiset yritysjärjestelyt, ostot ja myynnit on aina katsottava tapauskohtaisesti ja yleispätevää ohjetta on mahdotonta tehdä. (Rakennusliike 1.)

Tiedonhankinta tuloverotuksellisiin haasteisiin

Perustajaurakoinnin tuloverotuksellisiin haasteisiin tietoa etsitään samoista lähteistä kuin arvonlisäverotuksen puolella, mutta lisäksi käytetään muun muassa myös Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisuja. Verottajan antamat ohjeistukset ovat Tilitoimisto Oy:n mielestä parantuneet viime aikoina. He ovat myös huomioineet, että tänä vuonna päivitettyjä ja uusia ohjeita on tullut lähes päivittäin. Tilitoimiston henkilökunta on mielissään tästä, ja toteavatkin, että ohjeita saakin tulla lisää. Lisää ohjeita kaivattaisiin molempiin perustajaurakoinnin tuloverotuksen puolella, eli sekä kirjanpitoon että verotukseen. Nykyisiä ohjeita ei koeta kovinkaan selkeiksi.

Lähteenä käytetään kirjallisuutta ja verottajan ohjeistuksia sekä ennakkoratkaisuja. Aikaisemmin ohjeet on aina tullut myöhässä, kun jotakin on pitänyt tehdä. Sitten vasta sieltä on alkanut tulemaan, ja huomataan, että tämä pitäisikin näin tehdä. Verottajan ohjeistus on nyt parantunut paljon. Sieltähän tulee joka päivä melkein jotakin uutta. Verotus ja kirjanpito ovat sellaisia minun mielestä, että siitä ei oikein ole selkeitä ohjeita. (Haastateltava B.)

Rakennusliikkeet kokevat tilanteita, joissa tarvittaisiin enemmän tietoa kuin mitä saatavilla on. Tällaisissa tilanteissa Rakennusliikkeet kääntyvät verottajan puoleen. Rakennusliike 1:n mukaan aihealueen haasteellisuus voi aiheuttaa sellaisia tilanteita, joihin verottajallakaan ei välttämättä ole riittävää tietoa. Tähän toivomuksena olisi jonkinlainen taho, joka olisi perehtynyt nimenomaan perustajaurakointiin liitty-

viin erityispiirteisiin. Yhtenä mahdollisuutena on myös hakea verottajalta sitova ennakkopäätös, jos verottajan tulkinta aiheuttaa epävarmuutta. Rakennusliike 2 kokee, että heillä on hyvät suhteet niin talon sisällä kuin myös verottajaan, jonka ansiosta he eivät koe tarvitsevänsä apua näissä asioissa.

Kyllä niitä tilanteita aina välillä tulee. Esimerkiksi, jos teemme jonkin haastavamman järjestelyn, johon liittyy useampi kohdeyhtiö ja pohdimme erilaisia vaihtoehtoja esim. tontin/tonttien käsittelyyn, vanhojen rakennusten purkukustannusten käsittelyyn tms. Olisi hyvä, jos olisi jokin taho, josta saisi helposti tietoa juuri perustajaurakointiin ja rakentamiseen liittyvien erityispiirteiden verotuksesta. Tämä tuntuu olevan verottajallekin aika vieras alue. Vanhojen rakennusten purkukustannus (saattaa olla kyse melko isosta purku-urakkasummasta) voisi olla sellainen toimenpide, jota on syytä miettiä kannattaako se tulouttaa kohdeyrityksessä vai onko keinoa (esim. jakautumisen ja fuusion kautta) siirtää kustannukset perustajaurakoitsijalle vähennettäväksi EVL:n piiriin. Meillä on konsernissa myös veroasiantuntijan roolissa oleva henkilö, jonka kanssa näistä asioista tulee ajoittain keskusteltua. (Rakennusliike 1.)

Tilanteissa, joissa verottajan tulkintaan sisältyy epävarmuustekijöitä, voimme hakea verottajalta ennakkopäätöstä, jolloin meillä on verottajaa sitova kannanotto tulevasta verokohtelusta. (Rakennusliike 1.)

Tämän suhteen ei ole pariin kymmeneen vuoteen ollut hankaluuksia, sparrausta tässä asiassa on haettu ensisijaisesti talon sisältä. (Rakennusliike 2.)

Kehitysehdotuksia perustajaurakoinnin tuloverotukseen liittyen

Tiltoimisto Oy ei koe tarvetta muuttaa kuitenkaan perustajaurakointiliiketoiminnan tuloverotuksellisia kirjaus- tai verotuskäytäntöjä, vaikka tämä haasteelliseksi koettaankin. Aiheen haasteellisuus ja tulkintaongelmallisuus todetaan niin, että koko perustajaurakointi täytyisi muuttaa kaiken kaikkiaan, eikä tämän vuoksi ollut heillä ehdotuksia.

Koko perustajaurakointi on nii hankala, ettei siihen kovin helposti saada muutosta. Pitäisi muuttaa koko systeemi. (Haastateltava C.)

Tämän lisäksi ryhmähaastattelussa tuli käytyä teema kattavasti läpi kysymysten avulla, että haastateltavilla ei ollut enää lisättävää viimeiseen kysymykseen.

Rakennusliikkeet huomioivat, että tuloverotuksessa tulisi noudattaa mahdollisimman laajasti kirjanpidossa hyväksytyjä periaatteita, ja lisäksi koetaan, että arvonlisäverotus on haasteellisempi kuin tuloverotus. Tämä taas poikkeaa Tilitoimisto Oy:n näkemyksistä aika suuresti.

Kirjanpito- ja verolakia olisi syytä yhtenäistää. Verotuksessa voisi sallia saman tuloutuskäytännön kuin kirjanpidossa. (Rakennusliike 1.)

Yritystuloverotuksessa pitäisi pystyä noudattamaan yhtiön kirjanpidossa noudatettuja hyväksyttäviä periaatteita mahdollisimman pitkälti, jotta eroavaisuuksia kirjanpidon ja verotuksen välillä olisi mahdollisimman vähän. Lisäksi perustajaurakoinnin tuloutuksen haasteet ovat huomattavasti pienemmät kuin ne erikoiskysymykset, jotka välillä nousevat esille arvonlisäveropuolella. (Rakennusliike 2.)

5.5 Tutkimuksen vaikutus oppaan laadintaan

Toimeksiantona oli laatia Tilitoimisto Oy:lle opas perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotukseen, jossa käydään läpi muun muassa aiheen haasteellisimpia alueita. Tämän tutkimuksen avulla pystytään selvittämään, mitkä osa-alueet perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa sekä tuloverotuksessa koetaan haasteellisimmiksi, ja joihin oppaan laadinnassa täytyy kiinnittää enemmän huomiota. Oppaan tulee kuitenkin olla lyhyt, jotta opas pitää merkityksensä, eikä tuotos kuuluisi ”pitäisi perehtyä” -osioon. Näiden tutkimustulosten avulla voidaan kehittää tarvittava opas. Tarkoituksena on selvittää opasta varten ne perustajaurakoinnin arvonlisä- ja tuloveron haasteiksi koetut asiat, jotta osataan keskittyä opasta laadittaessa oikeisiin seikkoihin.

Perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisävero-opas on laadittu alustavasti siten, että teoriaosuuden pohjalta tiivistettiin siihen oleelliset tiedot teoriaosuudesta. Suoritetun ryhmähaastattelun avulla tarkoituksena on muokata opasta enemmän Tilitoimisto Oy:n kirjanpitäjille sopivammaksi. Lisäksi oppaassa enemmän painoarvoa saavat sellaiset aiheet, jotka koettiin haastattelussa haasteellisemmaksi ja aiheuttavan mahdollisia tulkintaongelmia. Kevyemmän käsittelyn vuorostaan saavat ne alueet, jotka eivät aiheuta tulkintaongelmia tai haasteita perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksessa Tilitoimisto Oy:n mielestä. Rakennusliikkeiden haastatteluilla

vuorostaan pyrittiin saamaan heidän näkökulma esille perustajaurakoinnin verotuksesta ja kirjauskäytännöistä. Näistä vastauksista saatiin kerättyä tärkeää tietoa, koska siten selvitettiin haasteellisimpia asioita perustajaurakoinnin verotukseen sekä kirjauskäytäntöihin liittyen.

Muutoksia tuli muun muassa arvonlisäverotuksen puolella oman käytön arvonlisäverotukseen ja veron perusteeseen. Käännettyyn verovelvollisuuden sekä vähennysoikeuden alueita oppaassa saadaan pienentää, koska ne koetaan selkeiksi. Haastatteluista ilmeni yksinkertaisten malliesimerkkien suuri tarve, johon pyrin etsimään sopivia ennakkoratkaisuja. Ennakkoratkaisut ovat oppaassa vain otsikoitu, mutta lähdeviitteistä löytyy linkki, josta pääsee suoraan ennakkoratkaisuun tutustumaan. Lisäksi veron perusteen välillisten kustannusten prosenttiosuuden selvittämiseen halutaan suuresti mallia, mutta kuten he itsekin sen totesivat, sen laskeminen on aina yritys- ja tapauskohtaista, eikä siihen ole olemassa mitään tiettyä lukua.

Vuorostaan tuloverotuksen puolella muutoksia tehdään siten, että eniten painoarvoa saavat luovutuksen mukainen tuloutus, osakemyynti ja katteen muodostumisen selvittämisen haasteet. Näitä pyrin havainnollistamaan myös perustajaurakoinnin tuloverotuksesta annetuilla ennakkoratkaisuilla, joita Tilitoimisto Oy pyysi malliesimerkeiksi. Lisäksi Verohallinnon sivuilla on annettu hyvät esimerkit katteen muodostumisesta rakennusurakassa sekä asunto-osakkeella. Nämä esimerkit on myös opinnäytetyössä, ja oppaaseen on merkitty opinnäytetyön sivut, joista malliesimerkit löytyvät.

Oppaasta tehdään yksinkertainen, jossa malliesimerkkeinä käytetään aikaisempia ennakkoratkaisuja haasteellisiksi koettuihin perustajaurakoinnin aiheisiin liittyen. Lisäksi sellaisissa tilanteissa, joissa Tilitoimisto Oy haluaa tarkempaa tietoa aiheesta, löytyy oppaassa käsiteltävän aiheen kohdalta aina opinnäytetyön sivunumero, josta saa lisää tietoa kyseisestä aihe-alueesta. Oppaasta laaditaan tiivis, jotta sitä voidaan hyödyntää nopeasti tarvittaessa.

5.6 Johtopäätökset

Empiirisen osion ansiosta pystyttiin selvittämään ne seikat, jotka Tilitoimisto Oy koee haasteellisimmiksi perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa sekä tuloverotuksessa. Tilitoimisto Oy:n ryhmähaastattelun tuloksista voidaan päätellä, että perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksen puolella oman käytön arvonlisäverotus, ja erityisesti veron perusteen välillisten kustannusten laskeminen on erittäin haasteellista. Lisäksi perustajaurakoinnin kirjaus- ja verokäytännöt vaativat erityistä seurantaa sekä dokumentointia, jotta tämä ei muutu liian haasteelliseksi. Muuten perustajaurakointiin liittyvä arvonlisäverotus ei tuota tulkintaongelmia. Tuloverotuksen puolella taas suurempaa painoarvoa halutaan luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen, osakemyynnin vaikutuksiin ja katteen muodostumiseen. Näihin haasteellisiksi koettuihin osa-alueisiin toivottiin yksikertaisia malliesimerkkejä.

Huomiota myös herätti, että Tilitoimisto Oy:n ja Rakennusliikkeiden mielipiteet erosivat toisistaan. On kuitenkin muistettava, että Tilitoimisto Oy:n asiakkaat ovat pieniä rakennusliikkeitä, joiden ongelmat verotuksellisesti sekä kirjanpidollisesti voivat olla erilaisia kuin isommilla rakennusliikkeillä. Oppaan kannalta pääpaino on toimeksiantajan tuloksilla, eli Tilitoimisto Oy:n ryhmähaastattelulla, mutta tutkimustulosten kannalta molemmilla, eli rakennusliikkeiden ja Tilitoimisto Oy:n vastauksilla on yhtä painavat painoarvot työn toteutumisen kannalta.

Työn erityispiirteitä silmällä pitäen yhtenäinen mielipide kaikilta oli se, että 1.1.2017 voimaantullut kiinteistön uusi määritelmä ei tule vaikuttamaan perustajaurakointiin, koska se koskettaa enemmän teollisuusrakentamista. Lisäksi vastauksia saatiin myös siihen, mitkä aihealueet koetaan perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksessa haasteellisimpina, miksi, sekä miten niitä voisi mahdollisesti kehittää käyttäjäystävällisemmäksi. Päähuomioina voidaan pitää, että arvonlisäverotuksen puolella oman käytön arvonlisäveroon liittyvien kulujen prosenttiosuuksien laskeminen koetaan haasteelliseksi. Vuorostaan osakkeiden katteen tuloutus sekä katteen muodostuminen koetaan haasteellisimmiksi perustajaurakoinnin tuloverotuksen puolella.

Kehitysideoiksi nousi haastatteluista, että olisi hyvä olla erityisesti sellainen taho, joka on erikoistunut nimenomaan perustajaurakointiin ja rakentamisan verotukseen. Lisäksi toinen loistava kehitysidea olisi perustaa eräänlainen keskustelufoorumi alan asiantuntijoille, joissa voitaisiin jakaa kokemuksia ja mielipiteitä mieltä askarruttavista asioista.

Empiirisen tutkimuksen tuloksista voidaan tehdä johtopäätös, että teorian pohjalta pystytään tiivistämään kattava opas Tilitoimisto Oy:lle perustajaurakoinnin haasteellisista osa-alueista, jotka ilmenivät tutkimuksen tuloksista. Lisäksi teoriaosuuteen tullaan viittaamaan oppaan eri osioissa sen vuoksi, jos Tilitoimisto Oy kokee tarvitsevänsä kattavampaa tietoa etsimästään aiheesta. Tällöin opasta voidaan pitää myös eräänlaisena teoriaosuuden pelkistettynä sisällysluettelona opinnäytetyön teoriaosuudelle.

6 YHTEENVETO

Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin perustajaurakoinnin osalta sekä arvonlisäverotusta että tuloverotusta. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotusta pidetään haasteellisimpana aihe-alueena arvonlisäverotuksessa, joka on pitänyt myös opinnäytetyöprosessin mielekkäänä alusta loppumetreille saakka. Toimeksiannon laajuus on myös tehnyt opinnäytetyöstä entistä haastavan, ja tämän vuoksi aihetta on käsitelty laajemmasta näkökulmasta.

Aikaisempiin tutkimuksiin verrattuna tämän opinnäytetyön toimeksiannon laajuus heijastuu työn sivumäärälliseen laajuuteen sekä käsiteltäviin aihealueisiin, ja niiden syvällisyyteen. Toimeksiantajan näkökulmasta katsottuna työstä on enemmän hyötyä tavanomaisissa tilanteissa, kuin tavanomaisesta poikkeavissa tilanteissa. Aihetta rajaamalla pienempään osioon, mahdollisuutena olisi ollut syvällisempi perehtyminen aina tiettyyn aihe-alueeseen.

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia Tilitoimisto Oy:lle tiivis opas perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksesta kirjanpidon sekä tilinpäätöksen tueksi. Opas on tarkoitettu tilitoimiston henkilökunnan käyttöön, ja sen tarkoituksena on antaa suuntaa antavaa tietoa perustajaurakoinnin verotukseen sekä kirjauskäytäntöihin liittyen. On kuitenkin huomioitava opasta tulkittaessa ja sovellettaessa, että kyseessä on opinnäytetyö, jonka alan opiskelija on laatinut opintojensa aikana, joten oppaan laatijaa ei voida pitää vastuussa mahdollisista seuraamuksista.

Perustajaurakoinnin tuloverotusta sekä arvonlisäverotusta koskeva opinnäytetyö on toteutettu siten, että teoriaosuus muodostuu aihealueista, jotka kuuluvat oleellisesti perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen ja tuloverotukseen. Sen avulla pystyttiin rakentamaan empiirisen osion teemat sekä haastattelukysymykset, joihin työn edetessä haluttiin saada vastauksia. Lisäksi haluttiin selvittää asiat, joihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota perustajaurakoinnin tuloverotuksessa sekä arvonlisäverotuksessa. Työ erityispiirteinä oli selvittää kaksi asiaa: vaikuttaako 1.1.2017 voimaan tullut kiinteistön uusi määritelmä perustajaurakointiin, sekä toisena, mitkä aiheuttavat eniten haasteita perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotuksessa. Näihin saatiin teoriaosuudessa jo näkemystä alan kirjallisuudesta, jonka lisäksi aiheeseen saatiin myös vahvistusta tutkimuksesta, alan asiantuntijoilta.

Työn rajoitukset

Suurimmat rajoitukset tässä työssä ovat teoriaosuuden pohjalta aiheen haastavuus. Haasteita aiheutti myös se, että haastattelu toteutettiin ryhmässä, joka vaatii haastattelijalta vielä enemmän taitoa käsitellä haastateltavia. Tästä seurasi myös se, että kaikkien ryhmäläisten aikataulujen yhteensovittaminen ei ollut helppoa, ja aikataulut elivät ihan viime metreille asti. Rakennusliikkeille suoritettu haastattelu toteutettiin lähettämällä sähköpostiin haastattelukysymysten runko, koska resurssien puuttuessa ei ollut mahdollista lähteä haastattelemaan niitä satojen kilometrien päähän. Sähköpostin välityksellä lähetetyt kysymykset ja saadut vastaukset, jotka lähetettiin kahdelle rakennusliikkeelle, tuovat vertailuarvoa ryhmähaastattelulle, joka suoritettiin Tilitoimisto Oy:n neljälle henkilölle. Rakennusliikkeet vastasivat sähköpostin välityksellä kattavasti lähetettyihin kysymyksiin, joten näitä voidaan hyvin käyttää tutkimusaineistona ryhmähaastattelun lisäksi.

Mahdolliset jatkotutkimusehdotukset

Jatkotutkimuksena voisi rakennusliikkeille laatia oppaan kirjauskäytännöistä, mitkä olisivat ideaalisimpia perustajaurakoinnin verotuksen ja kirjanpidon kannalta, jotta realisoitumatonta tuloa ei syntyisi. Lisäksi rakennusliikkeille olisi hyvä laatia tilitoimiston näkökulmasta opas, joka auttaisi itse rakennusliikettä ymmärtämään erilaisen tapahtumien hyötyjä ja haittoja, koska rakennusosalalla taloushallinnon merkitys on erityisen tärkeää. Oppaassa voisi olla laadittuna esimerkiksi, mitkä ovat eniten huomiota herättäviä asioita verottajan kannalta, sekä miten rakennusliikkeen pääoman riittävyys voitaisiin parhaiten taata rakennusprojektin aikana.

Kolmantena hyvänä jatkotutkimusideana olisi, että perustajaurakoinnin kirjauskäytännöistä laadittaisiin opas tilitoimistolle, koska perustajaurakointiin liittyvä kirjallisuus on hyvin teoriapainotteista. Tilitoimistoille siitä olisi hyötyä, koska he yleensä hoitavat pieneten rakennusliikkeiden kirjanpidon ja tilinpäätökset vuosittain.

LÄHTEET

A 7.6.1995/854. Asuntokauppa-asetus. Kumottu 1.1.2006. Kumoava säädös 20.10.2005/835.

A 30.12.1997/1339. Kirjanpitoasetus.

A 20.10.2005/835. Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa.

Alhola, K. 17.11.2016. Rakennusalan kirjanpito ja verotus. [Webinaari]. Alhola Consulting Oy. Opinaho Oy. [Viitattu 28.2.2017]. Vaatii käyttöoikeuden. Saatavana: <https://opinahjo.fi/courses/rakennusalan-kirjanpito-ja-verotus/#wrap>

Aloittavan yrittäjän kysymyksiä arvonlisäverosta. 21.12.2016. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 5.1.2017]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Aloittava_yritys/Aloittavan_yrittajan_kysymyksiä_arvonlis\(41964\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Aloittava_yritys/Aloittavan_yrittajan_kysymyksiä_arvonlis(41964))

Arvonlisäverokantojen muutos 1.1.2013. 20.12.2012. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 2.1.2017]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Verokannat/Arvonlisaverokantojen_muutos_112013\(25811\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Verokannat/Arvonlisaverokantojen_muutos_112013(25811))

Auranen, K. 2003. Arvonlisäverotuksen erityiskysymyksiä. Tampere: Tampereen yliopistopaino Oy.

D 2006/112/EY. Neuvoston direktiivi yhteisestä arvonlisäverojärjestelmästä.

EU N:o 282/2011. Neuvoston täytäntöönpanoasetus yhteisestä arvonlisäverojärjestelmästä annetun direktiivin 2006/112/EY täytäntöönpanopiteistä.

EU-lakien suhde Suomen lakiin. 15.7.2015. [Verkkosivu]. Ulkoasiainministeriö. [Viitattu 20.1.2017]. Saatavana: <http://www.eurooppatiedotus.fi/public/default.aspx?contentid=272243&contentlan=1>

RS-järjestelmä. 15.4.2015. [Verkkosivu]. Finanssivalvonta. [Viitattu 21.3.2017]. Saatavana: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>

Haastateltava A. 2017. Toimitusjohtaja. Tilitoimisto Oy. Ryhmähaastattelu. 4.4.2017.

Haastateltava B. 2017. Toimistopäällikkö. Tilitoimisto Oy. Ryhmähaastattelu. 4.4.2017.

Haastateltava C. 2017. Kirjanpitäjä. Tilitoimisto Oy. Ryhmähaastattelu. 4.4.2017.

Haastateltava D. 2017. Kirjanpitäjä. Tilitoimisto Oy. Ryhmähaastattelu. 4.4.2017.

Hakapää, S. 4.9.2014. Arvonlisäverotus rakennusalaalla. [Luentomateriaali]. KPMG Oy Ab. Julkaisematon

HAO 15/0802/4. Arvonlisävero – Rakentamispalvelun oma käyttö – Veron peruste – Käypä markkina-arvo – Arvonlisäverodirektiivin tulkintavaikutus. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.2.2017]. Saatavana: https://www.edilex.fi/hao/helsingin_hao20150802?allWords=15%2F0802%2F4&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=648543

HE 88/1993. Hallituksen esitys Eduskunnalle arvonlisäverolaiksi.

Heiskala, J. 2016. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2016. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Hirsjärvi, S., Remes P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud. p. Helsinki: Tammi.

Hytönen, M. 2012. Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely ja verotus – Tilinpäätöksen laatijan näkökulma. [Verkkojulkaisu]. Aalto-yliopisto. Laskentatoimen laitos, laskentatoimi. Pro gradu -tutkielma. [Viitattu 10.2.2017]. Saatavana: http://epub.lib.aalto.fi/fi/ethesis/pdf/12963/hse_ethesis_12963.pdf

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2015. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 5.uud. p. Helsinki: KHT-pro.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas – Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

- KHO 18.12.1970/5833. Elinkeinotulon verotus – Vaihto-omaisuus – Aikaraja – Grynder – Rakennusliike – Tontti. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.5.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1970/197005833?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=%2F5833>
- KHO 30.1.1981/474. Elinkeinotulon verotus – Vaihto-omaisuuden luovutus – Tontti – Perustettava Asunto-osakeyhtiö – Aikarajat. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.3.2017]. Saatavana: https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/198100474?
- KHO 8.11.1984/495. Elinkeinotulon verotus – Vaihto-omaisuuden hankintameno – Asunto-osakkeet – Perustajaurakointi. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.5.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1984/198404956?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=%2F4956>
- KHO 23.3.1984/1076. Elinkeinotulon verotus – Vaihto-omaisuuden luovutushinta – Rakennusliikkeen osakkeiden myynti – Vaihto-omaisuus vai – Käyttöomaisuus. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.5.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1984/198401076?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=%2F1076>
- KHO 8.5.1984/1972. Elinkeino verotus – Vaihto-omaisuus – Rakennuksen luovutus – Aliarvostusvähennys – Ulkopuoliset työt – Takuuvaraus – Kirjanpidon merkitys – Aineellinen kuittaus – Aikarajat. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.5.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1984/198401972?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=%2F1972>
- KHO 28.11.1984/5517. Elinkeinotulo – Vaihto-omaisuuden aikarajat – Omaisuuden luovuttamisajankohta – Rakennusliike – Perustajaurakointi – Rakennuksen luovuttaminen kahdessa osassa. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.5.2017]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1984/198405517?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=%2F5517>
- KHO 28.6.1991/2277. Rakennusliike – Vuokrattu liiketila – Vaihto-omaisuus – Käyttöomaisuus. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.3.2017]. Saatavana: https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/199102277?

KHO 18.3.2004/638. Arvonlisävero – Verollinen myynti – Palvelun oma käyttö – Rakentamispalvelu – Veron peruste. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.2.2017]. Saatavana: https://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/200400638?

KHO 2014:71. Arvonlisävero – Kiinteistön käsite – Pysyvä/tilapäinen rakennelma – Siirrettävä PVC-halli – Rakentamispalvelu – Maapohjaan kohdistuva työsuoritus – Liittymisperiaate – Käännetty verovelvollisuus rakennusallalla. [Verkkosivu]. [Viitattu 3.3.2017]. Saatavana: [https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/201401512?classIds\[\]=371&offset=1&perpage=20&phrase=Arvonlis%C3%A4verolaki&sort=timeasc&years\[\]=2014&searchKey=621360](https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/201401512?classIds[]=371&offset=1&perpage=20&phrase=Arvonlis%C3%A4verolaki&sort=timeasc&years[]=2014&searchKey=621360)

Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa 1.1.2017 alkaen. 16.12.2016. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 15.2.2017]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2016/Kiinteiston_kasite_arvonlisaverotuksessa

Kirjanpitolausakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.12.2016]. Saatavana: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/60144D2E65BEE850C22574560028066A?openDocument>

Kirjanpitolausakunnan yleisohje perustajaurakointin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.01.2006. (KILA 2016). [Verkkosivu]. [Viitattu 18.12.2016]. Saatavana: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/huuhaa/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?opendocument>

KVL:2007/2. Elinkeinotulon verotus – Perustajaurakointi – Vaihto-omaisuusosakkeen luovutusajankohta. [Verkkosivu]. [Viitattu 24.4.2017]. Saatavana: <https://www.edilex.fi/kvl/20070002?>

KVL:2014/23. Arvonlisävero – Rakentamispalvelun oma käyttö – Rakentamispalvelun myynti – Perustajarakentaminen. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.2.2017]. Saatavana: <https://www.edilex.fi/kvl/20140023>

L 30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.

L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.

L 30.12.1997/1336. Kirjanpilolaki.

L 24.6.1968/360. Laki elinkeinotulon verottamisesta.

L 559/1991. Liikevaihtoverolaki. Kumottu 1.6.1994. Kumoava säädös 30.12.1993/1501.

L 30.12.1992/1535. Tuloverolaki.

Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. 5. päivitetty painos. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.

Latvala, P. 2016. Rakennustoiminnan arvonlisäverotus – oman käytön verotus ja perustajaurakointi: Arvonlisävero-opas kirjanpitäjille. [Verkkojulkaisu]. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Liiketoiminnan ja kulttuurin yksikkö, liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 31.1.2017]. Saatavana: http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/115247/Latvala_Paivi.pdf?sequence=1

Luksiala, A. & Stoor, P. 2014. Rakennussopimukset. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Miettinen, M. 2008. Rakennusliikkeen arvonlisäverotus. [Verkkojulkaisu]. Lappeenrannan teknillinen yliopisto. Talouden ja Yritysjuridiikan laitos, laskentatoimi. Pro gradu -tutkielma. [Viitattu 31.1.2017]. saatavana: <http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/37983/nbnfi-fe200805131367.pdf?sequence=3>

Murtomäki, O. 2010. Yrittäjän arvonlisäverokirja. 4. painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Ojala, M. 19.11.2015. Rakentamisen arvonlisäverotus käytännössä. [Luentomateriaali]. KPMG Oy Ab. Julkaisematon.

Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. 16.8.2012. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 9.12.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotus

Pikkujämsä, M. 2001. Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus kiinteistöalalla. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Pitkäranta, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä – Työkirja ammattikorkeakouluun. [Verkkokirja]. e-Oppi Oy. [Viitattu 8.4.2017]. Saatavana Ellibs-e-kirjakokoelmasta. Vaatii käyttöoikeuden.

Päkkilä, J. 2011. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. Lapin yliopisto. Oikeustieteiden tiedekunta, finanssioikeus. Pro gradu -tutkielma. Julkaisematon.

Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. 26.1.2017. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 1.2.2017]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisäveroitus/Rakennusalan_käännetty_arvonlisäverovelvollisuus/Rakennusalan_käännetty_arvonlisäverovelv\(42270\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisäveroitus/Rakennusalan_käännetty_arvonlisäverovelvollisuus/Rakennusalan_käännetty_arvonlisäverovelv(42270))

Rakennusala työllistämisen veturina. 14.12.2016. Jäsentiedote 11/2016. [Verkkopublication]. Helsingin seudun kauppakamari. [Viitattu 6.2.2017]. Saatavana: <http://jasentiedote.fi/fi/jasentiedote/helsingin-seudun-kauppakamari/2016/11/rakennusala-tyollistamisen-veturina/>

Rakennusliike 1. 2017. Kirjanpidon tiimipäällikkö. Rakennusliike Oyj. Haastattelu. 13.4.2017.

Rakennusliike 2. 2017. Veroasiantuntija. Rakennusliike Oyj. Haastattelu. 22.3.2017.

Rakentaminen 2016–2017. Rakennusalan suhdanneryhmä. 29.9.2016. [Verkkopublication]. Helsinki: Valtiovarainministeriö. [Viitattu 2.2.2017]. Saatavana: <http://vm.fi/julkaisut/talousnakymat>

Salomaa, P & Barck, M. 2017. Kiinteistön määritelmän muutos arvonlisäverotuksessa. Tilisanomat (1), 56–59.

Spencer, P. 1989. Taxation of gains from property development. [Verkkolehtiartikkeli]. Journal of Property Valuation and Investment 7 (2), 102–109. [Viitattu 22.3.2017]. Saatavana MCB Emerald -tietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.

Tannila, E. & Auranen, K. 2012. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisävero. 2. uud. p. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Uuden osakehuoneiston ostaminen. 13.5.2014. [Verkkosivu]. Helsinki: Kilpailu- ja kuluttajavirasto. [Viitattu 8.2.2017]. Saatavana: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>

Valmisteverotus. 29.12.2016. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 1.2.2017]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Valmisteverotus

Varainsiirtovero. 24.2.2017. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 8.3.2017]. Saatavana: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. 4. uud. p. Jyväskylä: PS-Kustannus.

Vältä tätä kavalaa virhettä asuntokaupassa. 4.10.2013. [Verkkosivu]. Kauppalehti. [Viitattu 21.3.2017]. Saatavana: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/valta-tata-kavalaa-virhetta-asuntokaupassa/vySzVkpQ>

Äärilä, L., Nyrhinen, R. & Hyttinen, P. 2015. Arvonlisäverotus käytännössä. 10. uud. p. Helsinki: Talentum Media Oy.

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun runko

Liite 2. Opas perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotukseen

LIITE 1 Teemahaastattelun runko

Taustatietoja

- Yrityksen nimi:
- Haastateltava henkilö:
- Asema yrityksessä:
- Koulutustausta:
- Työkokemus perustajaurakoinnin tehtävistä:

Teema 1: Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus

9. Koetteko perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa oman käytön arvonlisäveron, käännetyn verovelvollisuuden tai vähennysoikeuden mahdollisesti haasteelliseksi? Miltä osin?
10. Mistä etsitte tarvittaessa tietoa perustajaurakointiin liittyen?
11. Kaipaisitteko lisää tietoa / selvennystä perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksen suhteen? Mistä aihe-alueista?
12. Tuleeko 1.1.2017 annettu kiinteistön uusi määritelmä vaikuttamaan perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen? Vaikuttaako muutos työhönne? Miten?
13. Onko tarvetta muuttaa perustajaurakointiliiketoiminnan arvonlisäverokäytäntöjä? Miten mahdollisesti muuttaisitte?
14. Mitä muuta haluaisitte tuoda esiin käsiteltyyn teemaan liittyen?

Teema 2: Perustajaurakoinnin tuloverotus

15. Aiheuttaako perustajaurakoinnin tuloverotuksen puolella tilinpäätöskäsittely, verotettava tulo tai katteen muodostuminen haasteita / tulkintaongelmia?
16. Mistä etsitte tarvittaessa apua perustajaurakoinnin tuloverotuksellisiin kysymyksiin?
17. Kaipaisitteko perustajaurakoinnin tuloverotukseen liittyen lisää tietoa? Mistä aihe-alueista?

18. Aiheutuuko perustajaurakoinnin kirjauskäytännöissä tai verotuksessa haasteita siitä, että kirjanpidossa sitä käsitellään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena, ja vuorostaan verotuksessa rakennusliikettä sekä kohdeyhtiötä kohdellaan erillisinä verosubjekteina?
19. Pitäisikö verotusta ja kirjauskäytäntöjä yhdistää enemmän perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyyn, verotettavan tulon tai katteen muodostumisen puolella? Miten? Ehdotuksia?
20. Mahdollisia kehitysideoita, kuinka perustajaurakoinnin tulkintaongelmia ja kirjauskäytäntöjä voitaisiin muuttaa?
21. Mitä muuta haluaisitte tuoda esiin käsiteltyyn teemaan liittyen?

LIITE 2 Opas perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotukseen

OPAS PERUSTAJAURAKOINNIN VEROTUKSEEN

KIRJANPITÄJILLE KIRJANPIDON JA TILINPÄÄTÖKSEN TUEKSI
JENNA SALIMÄKI

PERUSTAJAURAKOINNIN SOVELTAMISEDELLYTYKSET:

- Määräysvalta urakkasopimuksen tekohetkellä
- Myynti on oltava rakentamispalvelua
- Rakentamispalvelun on oltava uudisrakentamista
- Rakentamispalvelun myynti on tapahduttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle

KVL:2014/23

Ratkaisun mukaan rakentamispalvelun oma käyttö ei sovellu muutoin kuin osakeyhtiössä. Ennakkoratkaisussa todetaan, että rakennusprojektin toteuttamisen ja rahoittamisen kannalta perustettu kommandiittiyhtiö ei täytä Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501 31.1§) säännöksiä omasta käytöstä.

OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVEROTUS (S.27–30)

Veron peruste

Perustajaurakoinnin veron peruste on seuraava:

- + rakentamisesta aiheutuneet välittömät kustannukset
- veron perusteeseen kuulumattomat erät, mikäli ne kuuluvat välittömiin kustannuksiin (mm. RS-palkkiot, rahoituskulut, osakemyynnin myynti- ja markkinointikulut ja tilaajan puolesta maksetut maksut)
- + rakentamisen välilliset kustannukset (laskennallinen prosenttiosuus)
- = veron peruste €, josta suoritetaan veroa yleisen verokannan mukaan

Välittömät kulut

Välittömiä kustannuksia ovat muun muassa:

- suunnitteluun, maapohjaan, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt
- Työnjohdon ja työntekijöiden palkat kustannuksineen
- Materiaalit
- Alihankinnat ja -urakat
- Muut erilaiset palvelut ja kustannukset, jotka on ostettu ilman arvonlisäveroa

Lisäksi kustannuksiin lisätään verollinen hinta, jos kyseessä oleva välitön kustannus on vähennyskelvoton.

Välilliset kulut

Välillisiä kustannuksia ovat muun muassa:

- Projektinjohto-, hallinto- ja varastohenkilökunnan palkat sisältäen henkilösivu- ja vapaaehtoiset sosiaalikulut
- Omien kuljetusten kustannukset
- Huolto-, työkalu-, vakuutuskustannukset
- Kiinteistökulut
- Koneiden ja laitteiden poistot
- Yrityksen tutkimus- ja tuotekehittelykustannukset

Projektin välillisten kustannusten laskennallinen prosenttiosuus muodostuu suoraan kohdistuvista välillisistä kuluista sekä kiinteiden kulujen ja poistojen osuudesta.

Välillisille kustannuksille ei ole olemassa yleispätevää arvoa, vaan sen laskennallinen määrä on aina tapaus- ja yrityskohtainen. Vaikuttavia asioita ovat mm. kapasiteetin käyttöaste, ostopalvelujen käyttö sekä nostaako omistajayrittäjä palkan osinkoina.

Laskentatapoja mm.:

- Edellisen vuoden tietojen perusteella
- 2-5 vuoden liukuvan keskiarvon perusteella
- Käyttää budjetoituja välillisiä kustannuksia (vaatii tarpeeksi luotettavan ja kehittyneen budjetointijärjestelmän)

Välillisten kustannusten prosentti on pystyttävä osoittamaan laskemin.

Välillisten kulujen laskennassa käytetty aineisto on hyvä säilyttää myöhempää tarvetta varten.

ARVONLISÄVERON VÄHENNYSOIKEUS (s. 34–38)

Perustajaurakoinnin rakentamispalvelusta aiheutuvien menojen sisältämä arvonlisävero on vähennyskelpoista, jos vähennysoikeuden yleisen edellytykset vallitsevat.

KÄÄNTEINEN ARVONLISÄVEROTUS (s. 31–34)

käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden soveltamisen edellytyksinä ovat palvelun laji sekä ostajan edellytysten täyttyminen.

Perustajaurakoinnissa käännetty verovelvollisuus toteutuu siten, että arvonlisävero suoritetaan välittömistä sekä välillisistä kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet rakentamisesta. Käännetyn verovelvollisuuden alaisuuteen kuuluva osto käsitellään perustajaurakoinnissa samalla tavalla kuin muissakin tilanteissa.

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan muun muassa:

- Maapohja- ja perustustöihin
- Rakennustöihin
- Rakennusasennuksiin
- Rakennuksen viimeistelyihin
- Rakennuskoneiden vuokraukseen, kun samalla vuokrataan kone ja sen käyttäjä
- Rakennussiivouksiin
- Työvoiman vuokraukseen rakentamispalvelua varten

Kiinteistön määritelmällä ei ole vaikutusta rakentamispalvelujen käännetyn verovelvollisuuden soveltamisalaan.

TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY (S. 39–44)

Keskeinen periaate kirjauskäytännöissä rakennusaikana on, että kohdeyhtiö sekä perustajaurakoitsija ovat yksi taloudellinen kokonaisuus.

Tuloutusvaihtoehdot ovat luovutuksen mukainen tai valmistusasteen mukainen tulouttaminen.

Tuloslaskelman tuottoina esitetään tilikauden aikana asiakkaille luovutettujen suoritteiden arvo, johon ei vaikuta onko myynnistä saatu jo maksu vai ei. Kulut muodostuvat suoritteiden hankintamenoista.

Tappiollisen rakentamistyön kohdalla tulee arvioida tappion määrä, vaikka työ olisi vielä keskeneräinen.

KHO 18.3.2004/638 Tilanteessa, jossa elinkeinonharjoittaja myy perustajaurakointikohteen rakentamispalvelun kohdeyhtiölle, oli veron perusteena välittömät ja välilliset kustannukset myös tilanteessa, kun asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntihinta on näitä kustannuksia alhaisempi.

VEROTUS (S.44–51)

Vaihto-omaisuus (s. 44–45)

KHO 1984/1076 Mukaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutena kuuluu mm. asunto- ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet, sekä omistettuja huoneisto- että kiinteistöjä omistavan yhtiön osakkeet.

Vaihto-omaisuuden luovutusajankohta (s.45–46)

Verotuksessa luovutusajankohta määrää vaihto-omaisuushyödykkeen alkamisajankohdan ja loppumisajankohdan suoriteperiaatteella, eli hyödykkeen luovutettaessa syntyy tulo. Ratkaisevaa on, milloin tosiasiallinen hallinta siirtyy.

Vaihto-omaisuusosakkeiden kohdalla luovutusajankohtana pidetään pääsääntöisesti hetkeä, jolloin luovutussopimus on allekirjoitettu. Tähän ei vaikuta lainkaan, pidättääkö luovuttaja hallintaoikeuden tai mahdolliset omistuksenpidätysehdot. Merkitystä ei myös ole hyödykkeestä saatavalla vastikkeella, sen luonteella tai suoritusajankohdallakaan. Merkityksellisenä voidaan pitää sitä, että luovutusajankohdan tarkka määrittely määrää verovuoden, jonka tuotoksi luovutushinta luetaan verotuksessa.

Suoriteperiaatteen mukaan osakkeiden sitovana luovutusajankohtana pidetään sopimuksen tekemishetkenä, eikä sopimuksessa oleville lykkääville seikoille yleensä anneta merkitystä luovutusvoittoverotuksessa.

KVL:2007/2 Ennakkoratkaisun mukaan, vaikka rakennuskohde ei olisi vielä valmistunutkaan, luovutusajankohtana pidetään luovutussopimuksen tekohetkeä, koska kyseisellä hetkellä merkittävä osa osakkeisiin liittyvistä oikeuksista siirtyi ostajalle.

Tontin / maa-alueen käsittely (s. 46–47)

KHO 30.1.1981/474 Ratkaisun perusteella rakennusliikkeellä ei ole oikeutta lukea tonttia vaihto-omaisuuteen tai tehdä siitä aliarvostusvähennystä tilanteessa, jossa urakkasopimus on solmittu tilikauden päätyttyä, vaikka rakentaminen kyseiselle tontille (perustettavan kohdeyhtiön lukuun) oli jo aloitettu puoli vuotta aikaisemmin.

KHO 1970/5833 Rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen luetaan perustettavan yhtiön lukuun ostettu tontti, maa-alue tai tila niin kauan, kunnes tämä yhtiö on hyväksynyt tai muulla tapaa hyväksynyt kaupan sitovaksi, tai kun rakennussopimuksella tai muulla tapaa voidaan todentaa tontti yhtiölle luovutetuksi.

Kohdeyhtiön osakkeet (s. 47–49)

KHO 1984/4956 Ratkaisun mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankintamenoksi laskettiin tämän yhtiöjärjestyksen mukainen osakepääoma sekä rakennusrahastosuoritukset, koska rakennustoimintaa harjoittava yritys ei voinut lukea perustetun kohdeyhtiön sekä rakennetun rakennuksen hankintamenoa vaihto-omaisuuteen. Suorittamisvelvollisuus rakennusrahastoon katsottiin syntyneen yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuksen saavutettua edellytetty valmiusaste.

Osakkeiden kauppahinta on tuloutettava kokonaisuudessaan, kun se on luovutettu.

Urakan luovuttamisen jälkeen olevat myymättömät osakkeet tulee arvostaa perustajaurakoitsijan taseessa enintään arvoon, joka vastaa myymättömien osakkeiden osuutta perustajaurakoitsijalle muodostuneista kokonaiskustannuksista.

Rakennusurakka (s. 49–51)

Osatuloutus:

- Tuloutetaan rakennusurakan osakkeiden myyntiasteen ja rakentamisen valmistumisen mukaisessa suhteessa.

Luovutuksen mukainen tuloutus:

- Pääsääntöinen tulouttamistapa.
- Verotuksessa luovutusajankohtaa pidetään keskeisenä.
- Verotuksessa rakennusurakan tuloutusajankohdalle olennaista on vastaanottotarkastus, kun taas kirjauskäytännössä rakennusurakan tulouttamiseen vaikuttaa osakkeiden myyntiajankohta.
- Voidaan tulouttaa myös esim. rapuittain jos oleellinen osa rakennuksesta otetaan siltä osin käyttöön.
- Luovutusajankohdalle ei ole merkitystä sillä, suoritetaanko kohteen valmistuttua tälle erillistä vastaanottotarkastusta, vaan tuloutusajankohta voi olla tosiasiallinen käyttöönottohetki tai viranomaisen suorittama tarkastusajankohta.

KATTEEN MUODOSTUMINEN (s. 51–54)

Urakkasopimuksella

Valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa kate saattaa tuloutua osissa, mutta kuitenkin viimeistään silloin, kun urakka luovutetaan kohdeyhtiölle.

Verohallinnon esimerkki:

Perustajaurakoitsija luovuttaa tontin kohdeyhtiön osakepääomaa vastaan, jonka arvo on 10 rahaa, joka on myös tontin käypä arvo. Perustajaurakoitsija on laatinut urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa 90 rahasta, josta rakentamisen kustannuksiin menee 70 rahaa, joka on rahoitettu otetulla lainalla. Loput 20 rahaa urakkasopimuksesta perustajaurakoitsija rahoittaa yhtiöjärjestyksen mukaisella oman pääomanehtoista sijoituksella rakennusrahastoon. Kohdeyhtiö käyttää näitä rakennusrahastosijoituksia maksaessaan rakennusurakkalaskuja perustajaurakoitsijalle.

Osakkeiden myyntiä tapahtuu jo rakennusaikana, ja myynnit tuloutuvat verotuksessa aina sillä tilikaudella, jolla luovutus on toteutunut. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintameno on luetaan siis tontti (10 rahaa) ja rakennusrahastosijoitus (20 rahaa), eli yhteensä 30 rahaa.

Kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden velaton kauppahinta on 100 rahaa, josta yhtiölainaosuus on 70 rahaa. Verotuksessa yhtiölainaa pidetään kohdeyhtiön ja ulkopuolisen ostajan välisenä sopimuksena, joten perustajaurakoitsijan näkökulmasta verotuksessa huomioidaan kauppahinta, eli 30 rahaa. Tässä tilanteessa osakkeista ei muodostu verotettavaa tuloa, koska osakkeiden kauppahinta on 30 rahaa, sekä osakkeiden hankintameno on ollut myös 30 rahaa.

Perustajaurakoitsijan kate tuloutuu viimeistään, kun rakennusprojekti valmistuu ja se luovutetaan työn tilaajalle. Rakennusurakan arvo oli rakennusprojektin mukaan 90 rahaa, ja todellisen rakennuskustannuksen vuorostaan 70 rahaa. Rahoitusyhtiölainalla perustajaurakoitsijalle on maksettu rakennusurakka lasku, josta muodostuu kate 20 rahaa ($90-70=20$).

Asunto-osakkeella

Asunto-osakkeella kate tuloutuu osakkeen luovutushetkellä.

Verohallinnon esimerkki:

Kohdeyhtiön perustamisvaiheessa perustajaurakoitsija on sijoittanut kohdeyhtiön osakepääomaan sekä rakennusrahaan yhteensä 50 rahaa, joka on osakkeiden hankintameno. Rakentamisen todelliset kustannukset ovat 100 rahaa sekä samoin tehty urakkasopimus on 100 rahaa, joten urakkasopimus ei sisällä katetta lainkaan.

Kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppahinta on kokonaisuudessaan 200 rahaa, joka muodostuu yhtiölainasta sekä kauppahinnasta ($100+100=200$). Kohdeyhtiön osakkeita ei myös myydä rakentamisvaiheessa.

Perustajaurakoitsija tulouttaa rakennusprojektin, kun se luovutetaan, eli urakkasopimuksen ja siihen kohdistuneiden kulujen mukaan ($100+100=200$). Maksu tapahtuu siten, että kohdeyhtiö maksaa perustajaurakoitsijalle ottamalla rahoitusyhtiölainan. Tällöin rakennusurakan luovutuksesta ei muodostu verotettavaa tuloa.

Perustajaurakoitsija myy kohdeyhtiön osakkeet, kun rakennus on luovutettu vastaanottotarkastuksen jälkeen. Kauppahinta on 100 rahaa, ja hankintameno oli 50 rahaa. Katteeksi muodostuu 50 rahaa, joka verotetaan sillä tilikaudella, kun luovutus on tapahtunut.